

**KRITERIA KEPUASAN TINGGAL BERDASARKAN
RESPON PENGHUNI RUSUNAWA COKRODIRJAN
KOTA YOGYAKARTA**

TESIS

Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh:

**P A M U N G K A S
L4D 008 082**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

KRITERIA KEPUASAN TINGGAL BERDASARKAN RESPON PENGHUNI RUSUNAWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

P A M U N G K A S
L4D 008 082

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 15 Februari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Februari 2010

Tim Penguji:

Ir. Artiningsih, M.Si – Pembimbing
Ir. Nany Yulastuti, MSP – Penguji
Prof. Dr. Ir. Soegiono Soetomo, CES, DEA – Penguji

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui dupikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/instansi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelas Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Februari 2010

P A M U N G K A S
NIM. L4D 008 082

Hidup adalah kegelapan jika tanpa hasrat dan keinginan.

Dan semua hasrat keinginan adalah buta, jika tidak disertai pengetahuan .

Dan pengetahuan adalah hampa jika tidak diikuti pelajaran.

Dan setiap pelajaran akan sia-sia jika tidak disertai cinta.

(KAHLIL GIBRAN)

Karya ini kupersembahkan kepada:

- *"My Lovely" dr. Iva Kusdyarini*
- *"My Inspiration" Billy Khoiri Najwan & Jair Sabian*
 - *Keluarga Besar ku atas segala do'anya*

ABSTRAK

Operasionalisasi hunian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Cokrodirjan di Kota Yogyakarta sudah berjalan 5 tahun, namun kualitas huniannya semakin menurun baik dari sisi fisik lingkungannya maupun masyarakat penghuninya. Kondisi nyaman huni belum dirasakan oleh penghuninya, apalagi untuk meningkatkan kualitas hidupnya. Mestinya dari awal, tujuan pembangunan rusunawa tidak hanya cukup memindahkan atau merelokasi masyarakat dari permukiman kumuh dan padat ke perumahan massal/susun, tetapi lebih dari itu perlu dilanjutkan dengan dukungan terhadap masyarakat yang tinggal di rusunawa untuk tetap eksis, puas, nyaman dan berkembang baik kondisi kehidupan sosialnya maupun kondisi ekonominya, sehingga terjadi peningkatan kualitas hidupnya. Standar pembangunan rusunawa ternyata belum cukup memberikan rasa puas atau nyaman tinggal di dalamnya. Perencanaan ke depan perlu mewadahi keinginan dan harapan masyarakat dalam menentukan kondisi lingkungan hunian yang nyaman. Penelitian ini dimaksudkan untuk merumuskan kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap kualitas huniannya, sehingga nantinya kepuasan yang diharapkan bisa meningkatkan kualitas hidup mereka. Kriteria-kriteria kepuasan tinggal ini nantinya bisa dijadikan penyeimbang penentuan standarisasi pembangunan rusunawa di masa mendatang.

Pendekatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut adalah pendekatan kualitatif dengan metode penelitian deskriptif. Informasi yang diperlukan dalam menganalisis terhadap sasaran yang ada yaitu melalui proses wawancara mendalam terhadap para penghuni rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta, terutama penghuni yang lebih berkompeten dalam menyampaikan informasi yang diperlukan. Selain wawancara informasi dapat diperoleh dengan cara observasi lapangan berupa dokumentasi gambar.

Hasil/temuan penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan kriteria kepuasan tinggal yang telah terbentuk berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni Rusunawa Cokrodirjan. Kondisi tersebut didasarkan pada analisis kualitas hidup sebelum dan setelah tinggal di rusunawa yang diperbandingkan juga dengan kondisi saat tercapainya kenyamanan tinggal. Dari sisi pemenuhan kebutuhan hidup, penghuni mengalami peningkatan kualitas hidup dari level kualitas hidup rendah (ultimate means) hingga proses pencapaian level kualitas hidup sejahtera/well being (ultimate ends). Adapun 4 (empat) kriteria kepuasan tinggal yang memberikan manfaat bagi peningkatan kualitas hidup rusunawa tersebut adalah: 1) Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan, 2) Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas dan fungsi ruang hunian serta desain bangunan, 3) Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya, 4) Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni.

Penerapan kriteria kepuasan tinggal yang membawa dampak positif terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni rusunawa secara berkelanjutan, dapat dijadikan masukan dan pertimbangan bagi perencanaan, pengembangan dan pembangunan rusunawa di masa mendatang, diantaranya: 1) kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan indikator-indikator sebagai tolok ukur keberhasilan pembangunan rusunawa, sehingga bisa dijadikan acuan dalam merencanakan pembangunan rusunawa di masa mendatang, 2) perlunya evaluasi terhadap pembangunan rusunawa dengan memunculkan sebuah hunian yang nyaman huni dan bisa menjamin peningkatan kualitas hidup penghuninya, 3) revisi terhadap standarisasi pembangunan rusunawa dengan menyesuaikan atau menyeimbangkan kebutuhan dan harapan masyarakat penghuni akan kualitas tempat tinggal yang nyaman huni dan jaminan peningkatan kualitas hidupnya, dan 4) rusunawa bukan sekedar memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tetapi merupakan tempat berkembang dan membina kehidupan keluarganya menuju masa depan yang lebih baik.

Kata Kunci: Kualitas Hunian, Respon Penghuni, Kepuasan Tinggal, Kualitas Hidup

ABSTRACT

The Operationalization of Cokrodirjan's residential Simple Rent Flats (RUSUNAWA) in Yogyakarta has been running for 5 years, but the quality of physical and community environment have been declined. Comfortable conditions have not been felt by the inhabitants, including the improvement of quality of life. From the beginning, rusunawa development goals should not only to move or relocate people from the slums into mass housing / apartment, but also be continued with the support of the people who live in rusunawa to exist, satisfied, comfortable and good growing conditions social life and economic conditions, resulting in increased quality of life. Rusunawa construction standards were not enough to feel satisfied or comfortable enough to living in it. Ahead planning need to accommodate the desires and expectations in determining the condition of a comfortable residential environment. This research is intended to formulate criteria for satisfaction to stay, based on resident response to the quality of occupancy, so that later the satisfaction that is expected will improve the quality of their lives. This satisfaction criteria will balance the determination rusunawa development of standarization in the future.

The approach taken to achieve this goal is a qualitative approach with a descriptive research methods. The information required in analyzing the existing targets is through a process of in-depth interviews of the residents Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta, especially the residents of a more competent in delivering the necessary information. In addition to the interview information can be obtained by field observations of image documentation.

Results / findings of this study indicate that application of the satisfaction criteria that have been formed live affect quality of life residents Rusunawa Cokrodirjan. The condition was based on the analysis of quality of life before and after living in rusunawa which compared well with the achievement of comfort conditions of living. In terms of fulfilling the necessities of life, residents experienced an increase in quality of life of low-level quality of life (ultimate means) until the process of achieving high levels prosperous life / well being (ultimate ends). The 4 (four) criteria are satisfied living benefit rusunawa improved quality of life are: 1) Fulfilling the needs of living to support residents with activities and maintenance of infrastructure management rusunawa sustainable environment, 2) Adequacy of adequate living space and adapt to environmental conditions living with improving quality and function of residential space and building design, 3) The growing sense of responsibility and tolerance among the residents in the facility and space utilization with appropriate functions, 4) service and the development of quality housing with adequate institutional capacity and the application of rules of the game who put the needs of living residents.

Application of the criteria that brings satisfaction to stay positive impact on improving quality of life in a sustainable rusunawa residents, can be input and considerations for the planning, development and construction rusunawa in the future, including: 1) stay the satisfaction criteria that form must be followed up with a compilation of indicators as success benchmarks rusunawa development, so that could be a reference in planning development in the future, 2) the need for evaluation of rusunawa development by generating a comfortable dwelling for habitation and can ensure improved quality of life residents, 3) revision of the development of standardization rusunawa by adjusting or balancing the needs and expectations of the quality community residents a comfortable place to stay live and guarantees to improve the quality of life, and 4) rusunawa not only meet the needs of the people will place live but a place to grow and nurture her family life into the future better.

Keywords: *Quality Residential, Response residents, Live Satisfaction, Quality of Life*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas perkenan-Nya juga tugas ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulisan karya ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Magister Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota (MTPWK) Universitas Diponegoro Semarang.

Penyusunan Tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada :

1. Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya, Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembinaan Teknis Penataan Lingkungan Permukiman, atas bantuan beasiswanya sehingga penulis dapat menempuh pendidikan magister hingga selesai.
2. Bapak Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc, selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro beserta para dosen pengajar dan staf administrasi yang tak kenal lelah dalam membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis.
3. Ibu Ir. Artiningsih, M.Si selaku dosen pembimbing, Bapak Ir. Hadi Wahyono, MA selaku dosen pembahas, Ibu Ir. Nany Yulastuti, MSP dan Bapak Prof. Dr. Ir. Soegiono Soetomo, CES, DEA selaku dosen penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis.
4. Bapak Hasto Agoeng Sapotetro, S.ST, MT selaku Kepala Balai BPKPWTK Semarang beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan fasilitas sehingga tugas ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Istriku tercinta dr. Iva Kusdyarini atas segala kesabaran, do'a dan motivasinya, tak lupa buah hatiku Billy Khoiri Najwan dan Jair Sabian yang memberikan inspirasi dan semangat dalam menyelesaikan studi ini.
6. Kedua orangtua dan bapak ibu mertua atas segala hormat yang telah memberikan dukungan berupa doa dan restunya.
7. Teman-teman mahasiswa MTPWK Konsentrasi Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Universitas Diponegoro Semarang khususnya kelas C yang telah memberikan waktu dan pikiran untuk berdiskusi sehingga penulis mampu menuangkan ide dan gagasan dalam laporan ini.
8. Seluruh keluarga, sahabat dan rekan kerja yang tiada henti-hentinya memberikan motivasi kepada penulis.

Akhir kata, semoga apa yang tertuang dalam tulisan ini dapat bermanfaat bagi Program Magister Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya. Kritik dan saran senantiasa kami harapkan demi penyempurnaan karya ini.

Semarang, Pebruari, 2010
Penulis,

PAMUNGKAS

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
 BAB 1 PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan	5
1.4 Sasaran	5
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.7 Kerangka Pemikiran	8
1.8 Pendekatan dan Metode Penelitian	8
1.9 Pelaksanaan Penelitian	10
1.9.1 Pengambilan Sampel dan Alat Penelitian	11
1.9.2 Data Penelitian	12
1.9.3 Teknik Pengumpulan Data	13
1.9.4 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	15
1.10 Kerangka Analisis	16
1.11 Sistematika Pembahasan	19
 BAB II RESPON PENGHUNI DALAM MENCAPAI KEPUASAN	
TINGGAL DAN KUALITAS HIDUP	21
2.1 Hubungan Kualitas Hidup dengan Kepuasan Tinggal	21
2.1.1 Relevansi Kualitas Hidup terhadap Dimensi	
Kehidupan Penghuni	22
2.1.2 Aspek-aspek Penentu Peningkatan Kualitas Hidup ...	23
2.2 Kepuasan Tinggal sebagai Keinginan Penghuni	26
2.2.1 Kualitas Hunian yang Diharapkan Penghuni	28
2.2.2 Kenyamanan Tinggal sebagai Penilaian	
Kualitas hidup	28
2.3 Respon untuk Mencapai Kenyamanan Tinggal	31
2.4 Konsep rumah Susun	33
2.4.1 Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun	33
2.4.2 Pengelolaan Rusunawa	35

2.5	Lesson Learned dari Bangkok Thailand	36
2.5.1	Proses Penyediaan Rumah Nyaman Huni	36
2.5.2	Hasil Pembelajaran	38
2.6	Kisi-kisi Penelitian.....	39
BAB III	KARAKTERISTIK RUSUNAWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA	41
3.1	Gambaran Rusunawa dan Pertimbangan Kebutuhan Rumah di Kawasan Cokrodirjan	41
3.1.1	Lokasi dan Orientasi Rusunawa	42
3.1.2	Pertimbangan, Potensi dan Masalah Kebutuhan Rumah di Rusunawa Cokrodirjan	43
3.2	Kriteria dan Standar Rusunawa yang Berhubungan dengan Nyaman Huni	46
3.3	Karakteristik Rusunawa dari Kondisi Fisik, Kelembagaan dan Penghuni.....	48
3.3.1	Gambaran Umum Bangunan Rusunawa dan Fasilitas Pendukungnya	48
3.3.2	Badan Pengelolaan Rusunawa	50
3.3.3	Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa ...	51
3.3.4	Kegiatan Sosial Masyarakat Rusunawa	54
3.4	Kualitas Hunian yang Mempengaruhi Kenyamanan Tinggal	55
3.4.1	Kualitas Fisik Rusunawa Cokrodirjan	55
3.4.2	Kualitas Non Fisik Rusunawa Cokrodirjan	73
BAB IV	PERUMUSAN KRITERIA KEPUASAN TINGGAL DI RUSUNAWA COKRODIRJAN	76
4.1	Analisis Respon Penghuni Terhadap Kualitas Hunian dalam Mencapai Kepuasan Tinggal	76
4.1.1	Analisis Respon terhadap Kualitas Fisik Rusunawa	76
4.1.1.1	Prasarana Lingkungan	77
4.1.1.2	Ruang	86
4.1.1.3	Fasilitas Lingkungan dan Ruang Bersama ...	93
4.1.2	Analisis Respon terhadap Kualitas Non Fisik Rusunawa	99
4.1.2.1	Pengelolaan Rusunawa yang Tanggap Terhadap Permasalahan	99
4.1.2.2	Tata Tertib Tinggal yg Mempertimbangkan Kebutuhan Penghuni	102
4.1.2.3	Kejelasan Hak Kepastian Tinggal	104
4.1.3	Analisis Keterkaitan Antara Respon, Kualitas Hunian dan Harapan Penghuni	105
4.1.4	Hasil Analisis Respon	109
4.2	Perumusan Kriteria Kepuasan Tinggal Terhadap Respon dan Harapan Penghuni	109
4.3	Kepuasan Tinggal yang Diharapkan Penghuni dan Pemanfaatannya dalam Meningkatkan Kualitas Hidup	121

4.3.1 Perbandingan Tinggal di Rusunawa dengan Sebelumnya	121
4.3.2 Manfaat Kepuasan Tinggal terhadap Kualitas Hidup Peghuni	128
4.4 Analisis Tindak Lanjut	136
4.4.1 Kenyamanan Tinggal Sebagai Prioritas Pembangunan Rusunawa yang Berkelanjutan	136
4.4.2 Kontribusi dan Pemanfaatan Kriteria Kepuasan Tinggal	140
4.4.3 Hasil Pembelajaran	143
BAB V PENUTUP	144
5.1 Temuan Studi	144
5.2 Kesimpulan	145
5.3 Rekomendasi	146
DAFTAR PUSTAKA	148
LAMPIRAN	
A. Pedoman Survei	151
B. Hasil Wawancara	156
C. Kartu Indeks	171
D. Kategorisasi Data	180

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	Obyek Penelitian	7
GAMBAR 1.2	Kerangka Pemikiran Studi	9
GAMBAR 1.3	Kerangka Analisis	18
GAMBAR 2.1	Keterkaitan Konsep Dasar Pembentuk Kualitas Hidup	23
GAMBAR 2.2	Tingkatan Kualitas Hidup	27
GAMBAR 2.3	Respon Atas Stimulus.....	32
GAMBAR 3.1	Orientasi Bangunan Rusunawa Cokrodirjan.....	42
GAMBAR 3.2	Penampang Lingkungan Rusunawa	49
GAMBAR 3.3	Bagan Struktur Organisasi Badan Pengelola Rusunawa	51
GAMBAR 3.4.	Grafik Asal Penghuni Rusunawa	52
GAMBAR 3.5.	Grafik Jenis Pekerjaan Penghuni Rusunawa	53
GAMBAR 3.6.	Grafik Penghasilan Penghuni Rusunawa	53
GAMBAR 3.7	Grafik Jumlah Anggota Keluarga Penghuni Rusunawa	54
GAMBAR 3.8.	Aksesibilitas Menuju Rusunawa	57
GAMBAR 3.9	Distribusi Air Bersih Rusunawa	59
GAMBAR 3.10	Sistem Drainase Mengikuti Pengaliran Gravitasi	60
GAMBAR 3.11	Saluran Pembuangan Air Hujan di Lingkungan Rusunawa.....	61
GAMBAR 3.12	Pipa Pembuangan Air Hujan dan Air Limbah Pada Bangunan Rusunawa	63
GAMBAR 3.13	Pengelolaan Sampah di Rusunawa	65
GAMBAR 3.14	Kondisi Perlistrikan di Rusunawa	66
GAMBAR 3.15	Kondisi Ruang Rumah	68
GAMBAR 3.16	Kondisi Ruang Jemuran	70
GAMBAR 3.17	Kondisi Selasar	71
GAMBAR 3.18	Kondisi RTH	73
GAMBAR 4.1	Proses Munculnya Harapan Tinggal Berdasarkan Kualitas Fisik	107
GAMBAR 4.2	Proses Munculnya Harapan Tinggal Berdasarkan Kualitas Non Fisik	108
GAMBAR 4.3	Tahapan Munculnya Respon & Harapan	108
GAMBAR 4.4	Perumusan Kriteria I Terhadap Kualitas Prasarana	117
GAMBAR 4.5	Perumusan Kriteria II Terhadap Kualitas Ruang	118
GAMBAR 4.6	Perumusan Kriteria III Terhadap Kualitas Fasilitas Bersama	119
GAMBAR 4.7	Perumusan Kriteria IV Terhadap Kualitas Non Fisik Hunian ...	120
GAMBAR 4.8	Tingkat Kualitas Hidup Sebelum dan Sesudah Tinggal di Rusunawa	129
GAMBAR 4.9	Tahapan Perumusan Kriteria.....	130
GAMBAR 4.10	Tingkat Kualitas Hidup Pada Saat Nyaman Tinggal.....	137
GAMBAR 4.11	Keterkaitan Kriteria dan Manfaatnya Terhadap <i>Quality of Life</i>	138
GAMBAR 4.12	Hasil Pembelajaran Perubahan Kualitas Hidup	143

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	Data Penelitian	14
TABEL II.1	Kenyamanan Tinggal Menurut Trilistio.....	29
TABEL II.2	Persyaratan Teknis Pembangunan Rusun	33
TABEL II.3	Kisi-kisi Penelitian	39
TABEL III.1	Potensi dan Permasalahan di Kawasan Cokrodirjan Dan Sekitarnya	44
TABEL IV.1	Rekapitulasi Hubungan Kualitas Hunian, Respon aan Harapan Penghuni	110
TABEL IV.2	Kontribusi Kriteria Kepuasan Tinggal	141

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan jumlah penduduk di perkotaan menimbulkan peningkatan kebutuhan perumahan yang berakibat pada tingginya harga tanah di perkotaan. Usaha pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan khususnya masyarakat bawah adalah dengan membangun perumahan sederhana secara vertikal atau rumah susun (rusun) baik milik maupun sewa (Komarudin, 1997). Namun kendala yang dihadapi dalam pembangunan rusun sederhana ini adalah semakin meningkatnya harga tanah, penentuan lokasi yang sulit, kualitas bangunan berada di bawah standar, penyediaan sarana dan prasarana kurang seimbang dengan kebutuhan, pengelolaan rusun yang kurang memadai, kebutuhan dan keinginan masyarakat yang berbeda dan dinamis, serta keinginan masyarakat yang ingin terus berkembang untuk meningkatkan kualitas hidupnya.

Melihat kondisi tersebut terdapat dua sisi kepentingan dan permasalahan, yaitu rusun sebagai tempat tinggal yang dihuni dan masyarakat sebagai penghuninya. Satu sisi rusun sebagai tempat tinggal kualitasnya semakin menurun, di sisi lain penghuni yang mempunyai sifat dinamis dan berkembang menuntut kondisi hunian yang layak dan nyaman untuk tinggal sehingga dapat meningkatkan kualitas hidupnya. Menurut Maslow, sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan tempat tinggal menjadi motivasi bagi pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya.

Berdasarkan konsep *public housing*, keberadaan rumah susun sederhana yang ditempati oleh golongan masyarakat menengah ke bawah yang hidup secara bersama-sama perlu diperhatikan perencanaannya secara utuh, antara lain memperhatikan latar belakang penghuni akan kebutuhan tinggal di dalam lingkungan tersebut, perlu memperhatikan kebutuhan dan kebiasaan fisik, sosial, ekonomi serta kebiasaan perilaku penghuninya karena hal tersebut akan

mempengaruhi perilaku penghuni menciptakan lingkungan tinggal yang nyaman atau tidak nyaman.

Pada titik yang optimal banyak terjadi permasalahan teknis dan sosial, terjadi benturan-benturan antara standar rumah susun sederhana sewa dengan perilaku domestik penghuni yang berpengaruh kepada masalah kenyamanan lingkungan tinggal. Perubahan kebiasaan sosial tinggal di tengah masyarakat kampung kumuh, tanpa *privacy* dan sekarang harus tinggal di lingkungan yang baru, teratur, harus mengerti antara hak dan kewajiban, diperlukan perhatian khusus dalam hal kesiapan penghuni, dan segala macam masalah fisik dan non fisik.

Keterbatasan kemampuan pelayanan rumah susun berbasis sewa dalam memenuhi kebutuhan penghuninya akan mempengaruhi kondisi kepuasan tinggal penghuninya, sehingga penghuni harus melakukan adaptasi terhadap lingkungannya. Hasil adaptasi dari perilaku penghuni tersebut akan membawa dampak terhadap kenyamanan lingkungan tinggal unit hunian baik dampak yang baik maupun dampak yang buruk. Semua itu tergantung dari keputusan penghuni ketika mereka melakukan aktivitas sehari-hari di dalam unit hunian maupun di sekitar unit hunian. Dalam penelitian ini analisis yang diangkat akan membahas tentang respon atau perilaku domestik penghuni dalam mendapatkan kenyamanan tinggal di lingkungan tinggal rumah susun sederhana, sehingga diharapkan akan menghasilkan konsep kriteria kepuasan tinggal sesuai dengan harapan penghuninya.

Gagasan pembangunan perumahan secara vertikal banyak diminati oleh masyarakat, sehingga dalam program jangka panjang pemerintah akan berkonsentrasi membangun rumah susun sederhana berbasis sewa (rusunawa) secara bertahap seperti penanganan perumahan di Kota Yogyakarta saat ini. Selain keterbatasan lahan di perkotaan, rusunawa juga merupakan alternatif solusi untuk mengatasi kepadatan dan kekumuhan tinggal di perkotaan dan lokasi strategis lainnya seperti permukiman padat di bantaran Sungai Code. Hal tersebut bertujuan untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat di sekitar bantaran sungai yang mayoritas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan mengatasi kesemrawutan penataan ruang kota. Namun apakah dalam perencanaan dan

pembangunan serta pengelolaan rusunawa telah mempertimbangkan sisi kenyamanan atau kepuasan tinggal bagi para penghuninya? Bagaimana respon masyarakat penghuni untuk mendapatkan kepuasan tinggal yang bisa meningkatkan kualitas hidupnya?

Rusunawa yang telah dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Kota Yogyakarta ada 2 (dua) lokasi bangunan, yaitu Rusunawa Cokrodirjan di Kelurahan Suryatmajan yang dibangun tahun 2003 dan Rusunawa Juminahan di Kelurahan Tegalpanggung yang dibangun tahun 2008 (belum dihuni). Kedua lokasi rusunawa tersebut berada di Wilayah Kecamatan Danurejan Kota Yogyakarta. Lokasi tersebut berada di pinggir Sungai Code yang membelah Kota Yogyakarta dan berada dalam lingkungan permukiman padat sepanjang Sungai Code. Namun demikian dalam penentuan lokasi pembangunan rusunawa lebih mendasarkan kepada ketersediaan lahan dan kondisi sosial ekonomi daerah tersebut. Awal perencanaan pembangunan rusunawa didasarkan pada kondisi kepadatan penduduk dan lingkungan permukiman Code yang memprihatinkan serta keterbatasan lahan di perkotaan. Pemerintah Kota Yogyakarta yang didukung oleh penganggaran Pemerintah dan Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam mengatasi kesulitan tersebut akhirnya mengambil kebijakan untuk membangun rusunawa. Harapan penyediaan rumah susun tersebut dapat disewa dengan harga terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah serta meningkatkan kualitas hidup di perkotaan, hingga di kemudian hari dapat memiliki rumah yang sehat dan layak di tempat lain.

Pembangunan rusunawa di Kota Yogyakarta belum cukup memenuhi kebutuhan sesuai dengan harapan perencanaan semula sebagai tempat hunian yang nyaman huni. Kebijakan pembangunan rusunawa memang cukup berhasil dilihat dari tingkat atau jumlah hunian yang terpenuhi. Namun Pemerintah Kota Yogyakarta masih mempunyai permasalahan yang harus diselesaikan yaitu memperhatikan kondisi penghuni rusunawa hingga bisa merasakan kenyamanan tinggal (*krasan*) di rusunawa dan mampu meningkatkan kualitas hidupnya. Ketidaknyamanan muncul disebabkan karena kondisi Rusunawa Cokrodirjan yang telah 5 tahun dihuni mulai menunjukkan kualitas hunian yang memprihatinkan. Disamping perkembangan populasi jumlah penghuninya yang semakin banyak,

kualitas sarana dan parasarana perumahan juga semakin menurun. Hal tersebut bisa berdampak kepada kondisi rusunawa yang kumuh dengan pelayanan di bawah standar yang menyebabkan permasalahan sosial dan lingkungan di kemudian hari.

Rusunawa sebaiknya memenuhi standar dan kriteria layak huni agar tercipta keamanan dan kenyamanan penghuninya, misalnya dari sisi kesehatan, keamanan, cukup ruangan, dan cukup akses (Ettinger dalam Widyawati, 2007). Pembangunan rusunawa bisa dikatakan berhasil apabila penghuninya merasa puas tinggal di dalamnya dan bisa berkembang dalam meningkatkan kondisi sosial ekonominya (*Quality of Life*). Harapannya adalah setelah masa huniannya berakhir, para penghuni rusunawa dapat pindah dan tinggal di rumah miliknya. Berkaitan dengan hal tersebut, dilakukan penelitian tentang kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon masyarakat penghuni terhadap kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta. Penerapan kriteria kepuasan tinggal dikatakan berhasil apabila terjadi peningkatan kualitas hidup penghuninya, sehingga perlu dilakukan analisis keterkaitan antara kepuasan tinggal dan kualitas hidup penghuni. Jika kenyamanan telah dirasakan oleh penghuni maka kriteria tersebut bisa diterapkan karena membawa dampak positif bagi peningkatan kualitas hidup penghuninya. Hasil penelitian yang diharapkan berupa kriteria kepuasan/kenyamanan tinggal sebagai gambaran dan acuan dalam merencanakan dan membangun rusunawa di masa depan bagi para pelaku pembangunan guna menciptakan kondisi rusunawa yang nyaman huni dan mampu meningkatkan kualitas hidup para penghuninya.

1.2 Perumusan Masalah

Rusunawa merupakan alternatif solusi penanganan dan pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal di perkotaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam konteks pembangunan perkotaan, rusunawa sebenarnya cukup strategis untuk menanggulangi masalah pemukiman kota, apalagi pembangunan kota yang cenderung melebar jelas akan berakibat kota semakin meluas dan sulit dikendalikan. Namun pembangunannya cenderung parsial dan hanya menyelesaikan sesaat, tanpa melihat dampak dan manfaat yang

lebih bersifat komprehensif terutama terhadap kondisi sosial, ekonomi bahkan psikologi masyarakat penghuninya. Tujuan pembangunan rusunawa tidak hanya cukup memindahkan atau merelokasi masyarakat dari permukiman kumuh dan padat ke perumahan massal/susun, tetapi lebih dari itu perlu dilanjutkan dengan dukungan terhadap masyarakat yang tinggal di rusunawa untuk tetap eksis, puas, nyaman dan berkembang baik kondisi kehidupan sosialnya maupun kondisi ekonominya, sehingga terjadi peningkatan kualitas hidup.

Rusunawa Cokrodirjan di bantaran Sungai Code Kota Yogyakarta, secara internal menunjukkan kecenderungan ke arah penurunan kualitas lingkungan perumahan massal, misalnya pergeseran fungsi hunian menjadi fungsi campur dengan perdagangan dan tempat usaha, penempatan lokasi jemuran yang tidak teratur, buruknya pengelolaan sanitasi dan limbah, penyediaan kualitas air yang tidak layak pakai, kurangnya ruang terbuka hijau, kurangnya *public space* menjadi persoalan yang perlu dicermati. Rusunawa tidak menimbulkan efek dan manfaat yang baik terhadap penghuninya dan kurang nyamannya tinggal di dalamnya. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengetahui *bagaimana respon masyarakat penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian di rusunawa agar mendapatkan kepuasan tinggal dan bisa berkembang? Apa yang menjadi kriteria kepuasan tinggal yang bisa meningkatkan kualitas hidup penghuninya?*

1.3 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah merumuskan kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian untuk meningkatkan kualitas hidup di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta. Hasil penelitian yang didapatkan hanya berlaku secara lokal, meskipun tidak tertutup kemungkinan untuk dapat ditransfer pada kasus lain pada populasi dan kondisi yang sama.

1.4 Sasaran

Sasaran yang akan dilakukan dalam mencapai tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi permasalahan kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta sebagai stimulus munculnya respon penghuni.
2. Menganalisis respon penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian untuk mencapai kepuasan tinggal yang diharapkan.
3. Merumuskan kriteria kepuasan tinggal di rusunawa berdasarkan respon dan harapan penghuni sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup.

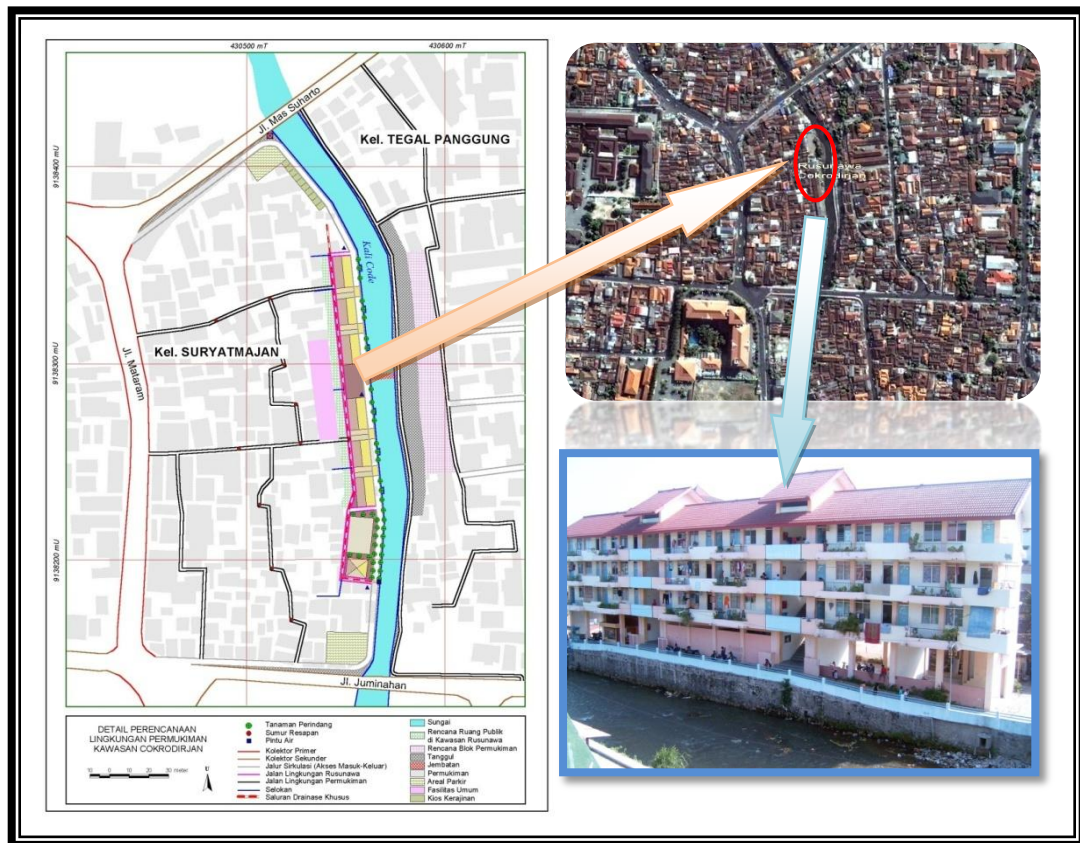
1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan bagi pengembang adalah masukan dalam meningkatkan kualitas rusun yang memenuhi standar bangunan bersusun serta standar rumah sehat sehingga menimbulkan kenyamanan bagi penghuninya. Bagi pemerintah, sebagai masukan untuk mengetahui upaya-upaya yang harus dilakukan dalam mengembangkan dan meningkatkan kualitas rumah susun yang nyaman huni di Kota Yogyakarta dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi masyarakatnya. Bagi masyarakat hasil penelitian ini dapat memberikan informasi tentang kondisi perumahan sederhana di wilayah Kota Yogyakarta agar nantinya masyarakat dapat mengambil manfaat dari tempat tinggalnya.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu lingkup wilayah dan lingkup materi penulisan. Lingkup wilayah atau obyek penelitian ini adalah Rusunawa Cokrodirjan yang berada di Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta. Pilihan terhadap rusunawa ini karena Rusunawa Cokrodirjan merupakan satu-satunya rusunawa yang telah dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dan telah dihuni selama 5 tahun. Lokasi rusunawa terlihat di Gambar 1.1 tentang Obyek Penelitian.

Adapun ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah kriteria kepuasan tinggal menurut penghuni Rusunawa Cokrodirjan berdasarkan respon terhadap permasalahan kualitas hunian yang ditempatinya.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 1.1
OBYEK PENELITIAN

Pembangunan rusunawa adalah upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan tempat tinggal. Namun standar pembangunan rumah susun secara teknis belum dibarengi dengan standar kenyamanan tinggal. Padahal rusunawa diharapkan mampu mengembangkan atau meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kondisi rusunawa mengalami penurunan kualitas lingkungan hunian secara fisik maupun non fisik. Dalam penelitian ini substansi yang akan dibahas terkait dengan tujuan penelitian adalah:

1. Permasalahan kualitas hunian yang dirasakan oleh penghuni Rusunawa Cokrodirjan sebagai stimulus munculnya respon untuk mencapai kepuasan tinggal.

2. Respon penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian yang dibedakan menurut kategorisasi respon baik berupa perasaan, pernyataan, sikap, tindakan maupun perilaku penghuni dalam mengadaptasi terhadap keterbatasan hunian.
3. Perumusan kriteria kepuasan tinggal dari sisi kenyamanan dan kualitas hidup penghuni berdasarkan respon dan harapan penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan.

1.7 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran penelitian dimaksudkan untuk memperjelas rencana penelitian, sehingga perlu disusun secara skematis cara dan tahapan penelitian yang akan dilakukan seperti dalam Gambar 1.2.

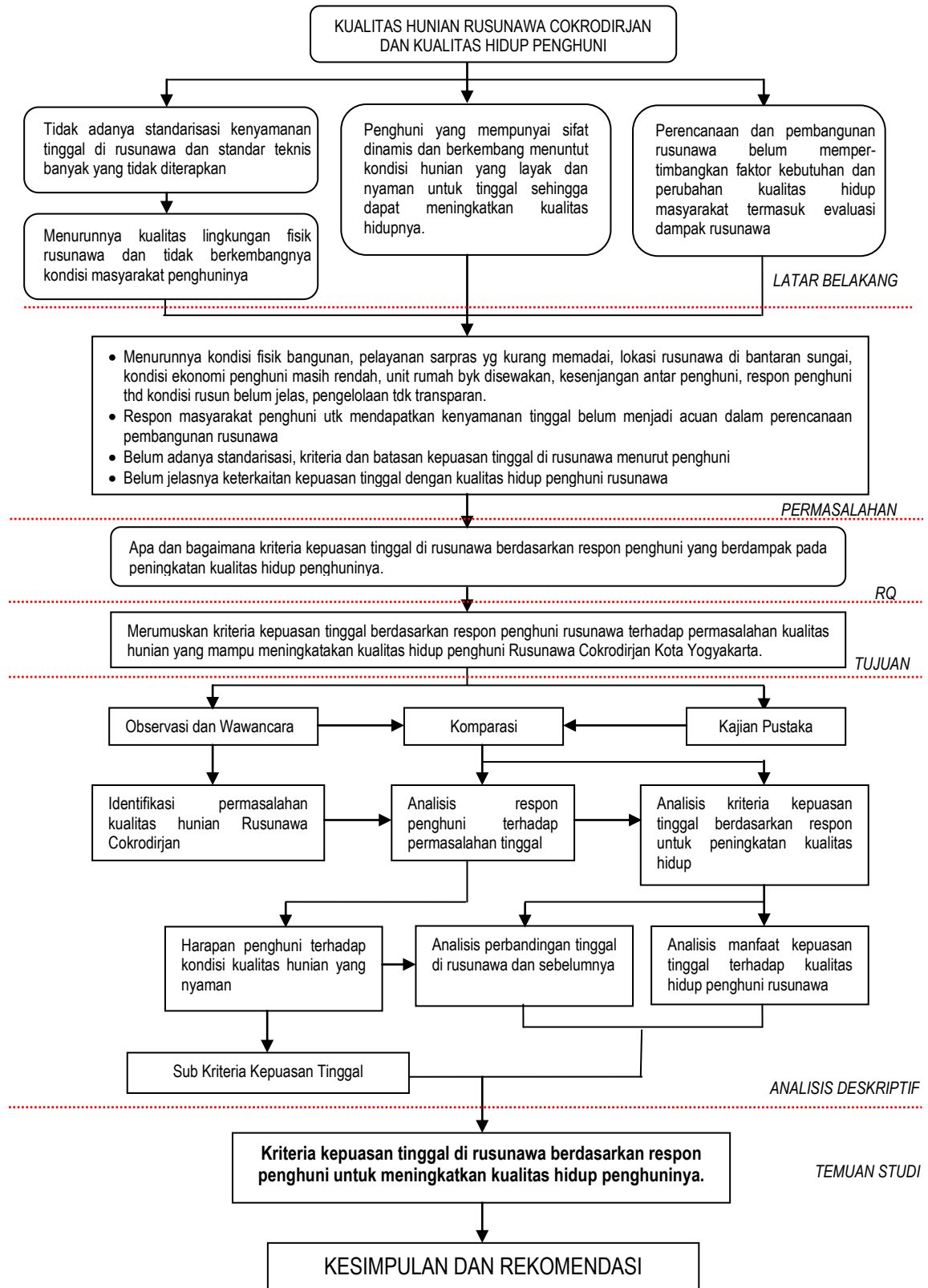
1.8 Pendekatan dan Metode Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan induktif-kualitatif dalam rangka eksplorasi kepada masyarakat penghuni rusunawa mengenai respons mereka terhadap kualitas hunian untuk mendapatkan kepuasan tinggal di Rusunawa Cokrodirjan. Selain itu menggali informasi dan menganalisis mengenai harapan penghuni atas kepuasan tinggal serta kriteria penentu kepuasan tinggal tersebut sehingga dapat diperoleh pelajaran mengenai kriteria yang sebaiknya dijadikan tolok ukur dalam meningkatkan kepuasan tinggal di rusunawa.

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif yang didasarkan pada pertanyaan dasar bagaimana (Guba, 1982). Jadi penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk menjelaskan kondisi tentang kenyamanan tinggal di rusunawa pada suatu populasi hunian yang bersifat faktual secara sistematis dan akurat. Dalam arti luas, penelitian deskriptif ini dapat mencakup seluruh metode penelitian, kecuali yang bersifat historis dan eksperimental. Sehingga menurut klasifikasi metode, penelitian ini termasuk tipe penelitian kualitatif (Danim, 2002: 40).

Ciri pendekatan kualitatif dalam penelitian ini adalah:

- 1) Penelitian kepuasan tinggal di rusunawa mempunyai sumber data langsung dari lapangan berupa fakta, isu atau fenomena.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 1.2
KERANGKA PEMIKIRAN STUDI

- 2) Data yang terkumpul berbentuk kata-kata, gambar bukan angka-angka yang menunjukkan metode deskriptif.
- 3) Lebih menekankan pada proses kerja, yang seluruh fenomena yang dihadapi diterjemahkan dalam kegiatan sehari-hari.
- 4) Berisi asumsi tentang realitas atau fenomena hunian yang bersifat unik dan kompleks tapi tidak menggambarkan karakteristik populasi atau menggeneralisasi kesimpulan yang berlaku bagi suatu populasi, melainkan lebih terfokus pada representasi terhadap fenomena sebuah hunian yang ada.
- 5) Dalam konteks terapan, penelitian ini lebih cenderung berupa penelitian kasus atau penelitian lapangan (*case study*), penelitian lapangan (*field study*) yang dimaksudkan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan dan posisi saat ini, serta interaksi lingkungan unit sosial tertentu yang bersifat apa adanya (*given*). Subyek penelitian dapat berupa individu, kelompok, institusi atau masyarakat. Penelitian kasus merupakan studi mendalam mengenai unit sosial tertentu, yang hasil penelitian itu memberi gambaran luas dan mendalam mengenai unit sosial tertentu. Subyek yang diteliti relatif terbatas, tetapi variabel-variabel dan fokus yang diteliti sangat luas dimensinya.

1.9 Pelaksanaan Penelitian

Lokasi utama penelitian ini adalah rusunawa di Kampung Cokrodirjan Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan Kota Yogyakarta. Rusunawa ini adalah satu-satunya yang telah berfungsi dan dikelola oleh Pemerintah Kota Yogyakarta, selain Rusunawa Juminahan yang baru selesai dibangun namun belum dihuni.

Pengambilan sampel lokasi ini mengacu pada pendapat Irawan (2000: 78) yang menyatakan bahwa penelitian kualitatif tidak mengenal populasi dan sampel. Walaupun kata sampel muncul dalam metode kualitatif, maka sampel ini tidak bersifat mewakili (representatif) populasi, tetapi diperlakukan sebagai kasus yang mempunyai ciri khas tersendiri yang tidak harus sama dengan ciri populasi yang diwakilinya. Dalam penelitian kualitatif tidak ada generalisasi temuan

karena penelitian ini bersifat kasuistik, temuan dalam studi kasus ini hanya berlaku di tempat penelitian saja.

1.9.1 Pengambilan Sampel dan Alat Penelitian

Pengambilan sampel penelitian ini dilakukan secara *purposive* untuk menentukan *key person*. Dengan pengambilan sampel secara purposive, maka hal-hal yang dicari tampil menonjol dan lebih mudah dicari maknanya (Muhadjir, 2000). Jadi sampling disini untuk menjaring informasi sebanyak mungkin dari berbagai sumber informasi dan tidak menggunakan sampel acak melainkan menggunakan sampel bertujuan atau *purposive sampling*. Sampel bukan berdasarkan representasi populasi tetapi lebih mengutamakan representasi informasi, misalnya kepala keluarga atau ibu rumah tangga yang lebih bisa memberikan informasi terkait tujuan penelitian.

Jumlah responden dalam penelitian purposive sampling tidak berdasarkan prosentase, melainkan pertimbangan informasi yang diperlukan. Penarikan responden disini dimaksudkan untuk memperluas informasi, sehingga bila tidak ada lagi informasi baru yang dapat dijaring maka penarikan sampel sudah bisa diakhiri (informasi jenuh). Jadi kuncinya adalah jika sudah mulai terjadi pengulangan informasi, maka penarikan sampel sudah bisa dihentikan. Seluruh penghuni di setiap lantai hunian mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi responden, tetapi dalam penelitian ini diutamakan responden yang mempunyai kedudukan dan kompetensi lebih untuk memberikan informasi yang banyak sesuai dengan tujuan penelitian. Pilihan responden dalam penelitian ini diantaranya:

- Kepala keluarga dan ibu rumah tangga menjadi pilihan sebagai responden utama dalam mendapatkan informasi karena mempunyai kemampuan yang lebih untuk merespon segala kondisi yang ada di dalam huniannya.
- Ketua paguyuban penghuni juga menjadi pilihan sebagai responden karena disamping sebagai penghuni, posisinya juga sebagai narasumber yang bisa memberikan informasi lebih banyak dalam penggalian informasi yang baru.
- Pengelola rusunawa, selain sebagai penghuni juga diberikan mandat oleh Pemerintah Kota Yogyakarta untuk mengelola rusunawa, sehingga segala

permasalahan dan keluhan penghuni tertampung dalam yayasan pengelola tersebut. Hal ini bisa dijadikan sumber informasi terkait respon penghuni dalam mendapatkan kenyamanan tinggal.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini bukan hanya berupa data fisik, melainkan juga data non fisik. Selama pengumpulan data dan sebagai instrumen penelitian dilakukan oleh peneliti sendiri tanpa dibantu tenaga surveyor sehingga bias yang terjadi dapat diminimalkan. Untuk menggali data non fisik yang dibutuhkan, diperlukan kepekaan peneliti sehingga penelitian dapat diarahkan kepada tujuan yang ingin dicapai dengan langsung turun ke lapangan untuk mendapatkan informasi dari responden. Jadi dalam penelitian ini peneliti dan responden terjadi interaksi timbal balik, setiap data yang terkumpul dapat dikonfirmasi dengan dan antar responden sehingga dicapai hasil dengan validitas yang lebih baik (Muhajir, 2000).

Adapun alat bantu yang digunakan dalam proses pengumpulan data yaitu:

- 1) Kamera untuk mendokumentasikan obyek penelitian rusunawa dan infrastrukturnya berupa gambar atau foto
- 2) Alat perekam untuk membantu merekam data wawancara terhadap responden penghuni rusunawa
- 3) Alat tulis untuk mencatat hal-hal yang terjadi di lapangan terutama pada saat mendapat informasi yang diperlukan
- 4) Checklist data sebagai acuan mendapatkan data yang diperlukan dalam melakukan analisis data.
- 5) Pedoman wawancara sebagai acuan dalam melakukan wawancara sehingga informasi yang didapatkan tidak keluar dari sasaran yang telah ditentukan.

1.9.2 Data Penelitian

Data penelitian ini lebih banyak menggunakan data primer yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dengan menggunakan wawancara berupa pertanyaan terbuka. Data yang di ambil adalah data yang mendukung pencapaian tujuan penelitian tentang kepuasan tinggal dan respon penghuni terhadap kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta.

Adapun penentuan kisi-kisi penelitian bukan bermaksud memberikan batasan-batasan terhadap temuan di lapangan, tetapi hanya sebatas sebagai acuan (*guideline*) dalam mencari data informasi, sehingga alur penelitian dalam mencapai tujuan tidak bias dan meluas. Data penelitian selengkapnya disajikan dalam Tabel IV.1.

1.9.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1) Pengamatan

Pengamatan dilakukan langsung oleh peneliti terhadap kondisi yang berkembang di Rusunawa Cokrodirjan dan dilakukan pula pengamatan terhadap sikap dan perilaku penghuni dalam menyikapi lingkungan huniannya. Teknik observasi ini juga mengambil foto-foto sebagai bahan dokumentasi di sekitar lokasi penelitian terkait kualitas hunian rusuwa berupa foto-foto.

2) Wawancara/interview

Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dan opini atau pendapat dari responden langsung terkait respon terhadap kualitas hunian dan kepuasan tinggal. Wawancara bisa berupa percakapan, tanya jawab, tindakan responden terhadap objek yang diteliti. Data yang diperoleh dari wawancara dicatat atau direkam. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan data (informasi) tentang opini/pendapat dan persepsi terhadap objek penelitian secara langsung baik berupa kata-kata maupun tindakan responden.

3) Audio visual/visual image

Audio visual adalah mengumpulkan atau menangkap data/informasi yang dilakukan secara visual. Dilakukan dengan menggunakan alat perekam atau kamera film dan lain-lain. Selanjutnya hasil dari rekaman langsung diinterpretasikan oleh peneliti dengan melakukan komentar terhadap hasil visualisasi tersebut. Hasil interpretasi ini digunakan untuk mendapatkan informasi lain yang kemungkinan bisa berkembang dilakukan.

TABEL I.1
DATA PENELITIAN

Sasaran	Analisis	Data Penelitian	Bentuk Data	Sumber Data
Mengidentifikasi permasalahan kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta sebagai stimulus munculnya respon penghuni.	Deskriptif	Karakteristik penghuni Rusunawa Kualitas hunian sebagai stimulus respon penghuni	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penghuni - Status dlm keluarga - Lama bermukim - Pekerjaan - Usia - Tingkat pendidikan - Pendapatan - Jumlah anggota keluarga - Lokasi - Desain bangunan - Kualitas bangunan - Fasilitas - Prasarana - Keamanan - Kesehatan - Keselamatan - Pengelolaan - Interaksi penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> - Pengelola - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara
Mengidentifikasi respon penghuni terhadap permasalahan hunian untuk mencapai kepuasan tinggal di rusunawa yang ditempati.	Deskriptif	Jawaban respon terhadap kualitas hunian Tipe-tipe respon penghuni thd tempat tinggalnya	<ul style="list-style-type: none"> - Nyaman/tdk nyaman - Puas/tdk puas - Senang/tdk senang - Pernyataan - Perasaan - Tindakan 	<ul style="list-style-type: none"> - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara
Merumuskan kriteria kepuasan tinggal di rusunawa berdasarkan respon penghuni dalam rangka meningkatkan kualitas hidup penghuninya.	Deskriptif	Rumusan kepuasan tinggal Reaksi thd kepuasan tinggal Faktor-faktor kepuasan/kenyamanan tinggal. Aspek penentu kualitas hidup	<ul style="list-style-type: none"> - Kualitas hunian - Harapan/keinginan thd kualitas hunian - Senang - Semangat - Bahagia - Ekspresi nyata berupa tindakan - Lokasi - Desain bangunan - Kualitas bangunan - Fasilitas - Prasarana - Keamanan - Kesehatan - Keselamatan - Pengelolaan - Interaksi penghuni - Kepuasan - Kenyamanan 	<ul style="list-style-type: none"> - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara - Wawancara

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu mengumpulkan literatur ilmiah tentang teori-teori, pendapat-pendapat atau dapat pula berupa aturan-aturan tentang sesuatu hal.

Dalam penelitian ini studi kepustakaan yang dilakukan adalah mencari rujukan atas aturan-aturan yang berkaitan dengan kualitas hunian rusunawa, kepuasan tinggal dan kualitas hidup penghuni. Data dapat berupa aturan-aturan dari pusat atau daerah, dapat pula berupa pedoman operasional, dan lain-lain yang berkaitan dengan Rusunawa.

1.9.4 Teknik Pengolahan dan Analisis data

Dalam penelitian kualitatif deskriptif, analisis data dilakukan secara terus menerus sejak melakukan penelitian hingga penelitian selesai. Pengelolaan dan analisis data dalam skema kerja penelitian kualitatif bersifat *continue*, sejak pencarian data dan informasi di lapangan hingga penyusunan laporan pasca pengambilan data.

Menurut Moleong (2004), secara bertahap langkah-langkah yang akan dilakukan dalam pengolahan dan analisis data yaitu dengan menyusun atau mengompilasi data yang masuk dari hasil survei, baik hasil wawancara, pengamatan, maupun sumber lain. Data-data tersebut kemudian dideskripsikan dengan kata-kata, gambar maupun peta untuk mengetahui kondisi nyata di lapangan. Kemudian data-data tersebut diurutkan ke dalam pola, katagori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data tersebut.

Langkah selanjutnya adalah dengan mencari atau menyusun satuan-satuan informasi dari semua data yang diperoleh dan untuk memudahkannya setiap satuan informasi diberi nomor tersendiri. Satuan informasi adalah informasi terkecil yang dapat berdiri sendiri, artinya satuan itu harus dapat ditafsirkan tanpa informasi tambahan selain pengertian umum dalam konteks latar penelitian. Adapun kegiatan pencarian dan penomoran satuan informasi telah dilakukan bersamaan dengan kompilasi data yang telah dilakukan sebelumnya. Analisis ini sebenarnya tidak bisa dipisahkan dari hasil kompilasi data.

Semua satuan-satuan informasi tersebut dimasukkan ke dalam kartu-kartu (kartu indeks). Setiap kartu indeks akan diberi kode-kode untuk memudahkan pengecekan ke sumber data aslinya atau dapat membantu dalam melakukan katagorisasi. Adapun pemberian kode untuk tiap katagori dilakukan dalam tiap kartu indeks, dimana kartu yang menunjukkan informasi yang sama akan diberi kode atau nomor katagori yang sama pula. Katagori-katagori tersebut disesuaikan dengan sasaran dan tujuan penelitian.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dalam kerangka berfikir induktif, karena dengan demikian konteks lebih mudah dideskripsikan. Teknik analisa dilakukan dengan menggunakan metode kategorisasi, dimulai dengan pengumpulan data, pengelompokan data dari sub tema-sub tema yang sama menjadi satu tema, kemudian tema-tema tersebut dibahas untuk mencari makna yang terkandung di dalamnya dan selanjutnya dapat ditarik suatu kesimpulan berupa kriteria-kriteria penelitian.

Validasi data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara triangulasi data (Patton, 1980). Teknik triangulasi yang digunakan adalah triangulasi dengan sumber data, artinya membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda. Cara ini bisa dilakukan dengan jalan membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara, membandingkan pendapat penghuni dengan pengelola rusunawa, atau membandingkan hasil wawancara dengan dokumen standarisasi pembangunan rusunawa (teori dan regulasi). Jadi pada dasarnya bisa mengetahui alasan-alasan terjadinya perbedaan pendapat atau pandangan dari masing-masing sumber data tersebut.

1.10 Kerangka Analisis

Kerangka analisis dibuat dengan tujuan untuk mengorganisasikan, mengelompokkan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sesuai dengan kebutuhan. Proses mengelola data akan dijadikan informasi untuk mencapai tujuan penelitian. Kerangka analisis penelitian ini terdiri dari tiga bagian utama yaitu: input yang berdasarkan sasaran penelitian dan data yang dibutuhkan, yang didapatkan dari kisi-kisi penelitian serta ruang lingkup materi,

proses yaitu metode penelitian yang digunakan, serta output hasil analisis yang diharapkan. Sesuai dengan sasaran penelitian, ada tiga analisis yang dilakukan pada penelitian ini, dimana hasil dari analisis perubahan kualitas hidup dan kedua akan digunakan untuk menganalisis sasaran terakhir (Gambar 1.3).

Berdasarkan kerangka analisis penelitian dapat digambarkan bahwa dalam penelitian ini, hal yang pertama kali dilakukan setelah proses pengumpulan data selesai dilaksanakan adalah melakukan identifikasi terhadap kualitas hunian dan permasalahannya. Hasilnya berupa stimulan untuk mendapatkan respon dari penghuni rusunawa di lokasi penelitian. Metode yang dipakai adalah metode deskriptif yaitu dengan menggambarkan dan menganalisa data-data yang ada kemudian melakukan penafsiran serta menarik kesimpulan.

Tahap kedua adalah analisis terhadap respon penghuni terhadap kualitas hunian dan permasalahan yang ada di rusunawa. Sama dengan tahap pertama, metode yang dipakai adalah metode deskriptif. Pada tahap ini juga dilakukan tinjauan terhadap kondisi yang dirasakan penghuni terhadap tempat tinggalnya, nyaman atau tidak. Jika dirasakan nyaman, apa yang menjadi alasan dan selanjutnya apa yang dilakukan. Sebaliknya apabila dirasakan tidak nyaman, alasannya apa dan apa yang dilakukan selanjutnya untuk memenuhi kepuasan tinggal.

Tahap ketiga adalah dengan memadukan hasil dari analisis pertama dan analisis kedua untuk mendapatkan pola dan alasan kepuasan tinggal yang menunjuk kepada kriteria-kriteria kepuasan tinggal di rusunawa berdasarkan respon penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian. Pada tahap ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Hasil dari analisis ini kemudian dikaitkan dengan tujuan tinggal yaitu peningkatan kualitas hidup di rusunawa. Bagaimana keterkaitan kepuasan tinggal dengan kualitas hidup penghuninya. Untuk mendapatkan hasil ini, setelah tahap analisis ketiga dan mendapatkan pola dan alasan kepuasan tinggal, dalam perkembangannya apa yang dilakukan penghuni untuk mendapatkan kualitas hidup yang lebih baik. Hal ini bisa dilihat dari reaksi penghuni setelah melakukan respon dan mendapatkan kepuasan tinggal. Setelah terangkum semua maka akan didapatkan kesimpulan tentang kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap permasalahan

kualitas hunian yang dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Selanjutnya merumuskan rekomendasi untuk menjadikan masukan bahwa penilaian kepuasan tinggal di rusunawa tidak cukup berdasarkan standar pembangunan rusunawa tetapi mempertimbangkan juga kenyamanan tinggal yang dirasakan oleh penghuninya.

1.11 Sistematika Pembahasan

Untuk mencapai sasaran, kegiatan analisis ini disusun secara sistematis dalam bentuk laporan mengikuti tatanan berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Bab ini berisi gambaran yang melatarbelakangi penelitian yang akan dilakukan, yaitu permasalahan fakta di lapangan, perumusan masalah dengan munculnya pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian dan kerangka pemikiran penelitian.

Bab II RESPON PENGHUNI DALAM MENCAPAI KEPUASAN TINGGAL DAN KUALITAS HIDUP

Bab ini berisi kajian pustaka dan hasil penelitian yang memiliki hubungan dengan penelitian yang akan dilakukan. Maksud kajian pustaka ini adalah mendapatkan dukungan pustaka atas tujuan penelitian dan memberikan informasi yang berkaitan dengan pertanyaan penelitian. Secara garis besar pada bab ini berisikan tentang pendekatan kajian pustaka yang berkaitan dengan respon penghuni dalam menyikapi permasalahan hunian, standar kepuasan tinggal dan kualitas hidup bagi penghuni rusunawa.

Bab III KARAKTERISTIK RUSUNAWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA

Bab ini berisi pembahasan menyeluruh tentang gambaran umum wilayah studi meliputi kondisi rusunawa, fasilitas pendukung perumahan, kondisi sosial penghuni, pelayanan sarana prasarana rusunawa, kebijakan pemerintah kota, permasalahan dan potensi secara umum, konsep pembangunan rumah susun dan kondisi

kualitas hunian Rusunawa Cokrodirjan. Maksud bab ini adalah memberikan gambaran yang jelas tentang kondisi terkini di lokasi penelitian sampai kepada bagian-bagian detail yang memiliki hubungan dengan obyek penelitian.

Bab IV PERUMUSAN KRITERIA KEPUASAN TINGGAL DI RUSUNAWA COKRODIRJAN

Berisi analisis yang dilaksanakan dalam penelitian untuk mencapai tujuan penelitian yakni meliputi analisis respon penghuni terhadap kualitas hunian baik kualitas fisik maupun non fisik dalam mencapai kepuasan tinggal, analisis kepuasan tinggal yang diharapkan penghuni dalam meningkatkan kualitas hidup yang berisi perbandingan tinggal di rusunawa dengan sebelumnya serta perumusan kriteria kepuasan tinggal di rusunawa.

Bab V PENUTUP

Berisi berbagai temuan studi dan kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan serta rekomendasi untuk beberapa pihak yang terkait tentang kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta.

BAB II

RESPON PENGHUNI DALAM MENCAPAI KEPUASAN TINGGAL DAN KUALITAS HIDUP

Kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni sangat berhubungan erat dengan kualitas hidup para penghuni rumah susun. Respon muncul sebagai reaksi adanya permasalahan kualitas hunian yang dirasakan oleh penghuni, sementara kualitas hidup terjadi dari adanya rasa puas atau nyaman penghuni dalam beraktivitas dalam kehidupannya. Dalam bab ini akan dibahas teori-teori terkait kepuasan tinggal, dan respon penghuni yang berpengaruh terhadap kualitas hidup. Kajian pustaka ini dimaksudkan untuk memberikan dukungan gambaran permasalahan di lapangan dan memberikan informasi pembandingan dalam menganalisis temuan data di lapangan.

2.1 Hubungan Kualitas Hidup dengan Kepuasan Tinggal Penghuni

Penilaian peningkatan kualitas hidup penghuni di rusunawa sangat tergantung pada penilaian dan perbandingan penghuni pada kondisi kehidupan sebelumnya. Seseorang bisa merasakan kualitas hidupnya meningkat bila ada perubahan yang lebih baik dari kehidupan sebelumnya. Pada hunian rumah susun, penghuni sudah memiliki referensi bersama dan standar hidup berdasarkan pengalaman tinggal sebelumnya, sehingga muncul harapan kondisi yang lebih baik di masa mendatang. Kualitas hidup penghuni rusunawa juga bisa dinilai dari pemenuhan kebutuhan dasar selama tinggal di huniannya. Jadi semakin terpenuhinya jenjang kebutuhan seseorang dalam sebuah hunian maka dapat dikatakan semakin baik pula kualitas hidup seseorang (Maslow, 2006). Peningkatan kualitas hidup akan berarti penambahan “income” jika dikaitkan dengan ilmu ekonomi, semakin tinggi pendapatan seseorang maka akan semakin tinggi pula kebutuhannya akan perumahan yang lebih baik untuk memperlihatkan identitas diri mereka (Yunus, 2008).

Kualitas hidup manusia dalam komunitas hunian tidak hanya dipengaruhi oleh kepuasan atau kenyamanan secara fisik saja, tetapi juga sangat dipengaruhi kondisi sosial lingkungannya. Lingkungan sekitar merupakan faktor eksternal

seperti komunitas, tetangga dan kota itu sendiri sebagai penunjang aktifitas. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepuasan seseorang secara personal yang meliputi pengukuran atau penilaian individu mengenai kehidupannya, tingkat kepuasannya, kenyamanan, kebahagiaan dan prioritas individu yang semuanya sangat tergantung dari karakteristik seseorang (Yuan, et all, 1999). Jadi yang dimaksud dengan kualitas hidup dalam penelitian ini adalah sebuah kondisi dimana terjadi pemenuhan kebutuhan hidup penghuni pada tingkatan dimensi waktu tinggal dan terpenuhinya kenyamanan tinggal yang memberikan kemanfaatan bagi kehidupan penghuninya.

2.1.1 Relevansi Kualitas Hidup terhadap Dimensi Kehidupan Penghuni

Kualitas hidup merupakan konsep yang pengertiannya banyak diperdebatkan. Kajian-kajian tentang kualitas hidup dalam berbagai literatur ilmu sosial menampilkan beragamnya pengertian dari konsep kualitas hidup. Pada prakteknya pun kesulitan untuk menentukan batasan-batasan kualitas hidup sulit untuk dilakukan (Deller, et all, 2009).

Menurut Kane dalam Yuan, et al, 1994:4 bahwa komponen kualitas hidup dibagi ke dalam 11 bagian : 1). Keamanan, 2). Ketenangan fisik, 3). Kepuasan, 4). Kegiatan yang bermanfaat, 5). Pola hubungan sosial, 6). Keahlian yang bermanfaat, 7). Kedudukan, 8). Privasi, 9). Kepribadian, 10). Otonomi, dan 11). Keimanan. Dari sudut pandang yang lain, kualitas hidup bukan hanya menyangkut aspek material tertentu dalam kehidupan seperti misalnya kualitas tempat tinggal, sarana fisik yang tersedia maupun fasilitas-fasilitas sosial, akan tetapi juga menyangkut aspek-aspek tidak terukur seperti kesehatan dan kebutuhan rekreasi.

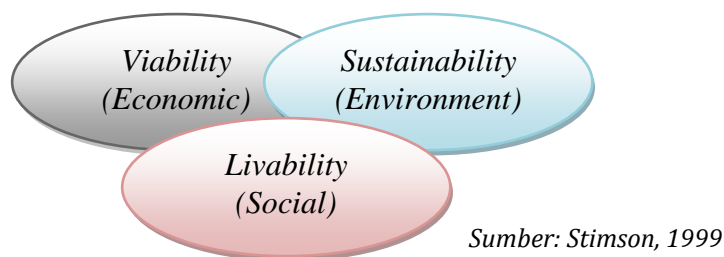
Dalam penelitian ini, untuk mendapatkan keterkaitan kualitas hidup dengan kenyamanan tinggal di rusunawa, tidak dibatasi dengan definisi tentang kualitas hidup maupun kenyamanan tinggal. Informasi yang akan didapatkan dibiarkan berkembang namun tetap menggunakan acuan-acuan yang telah ditentukan, sehingga data-data yang digunakan untuk analisis tidak keluar dari sasaran yang telah ditentukan.

Kualitas hidup penghuni untuk mendapatkan kenyamanan tinggal ternyata tidak diperuntukan untuk dirinya sendiri saja tapi untuk generasi

selanjutnya dan komunitasnya. Kenyamanan hidup dalam penelitian ini adalah derajat kesejahteraan, kebahagiaan, kepuasan dan standar hidup (Wardhana, 1995, Yuen 1999). Kondisi kenyamanan atau kepuasan dalam sebuah hunian merupakan ekspresi nyata dari apa yang dirasakan oleh penghuninya, misalnya perasaan yang baik dan terpuaskan terhadap keadaan yang ada. Hal ini dipengaruhi oleh kondisi kehidupan, lingkungan hidup, infrastruktur dan kelengkapan pelayanan publik. Selain itu juga dipengaruhi oleh lingkungan yang terkait dengan dimensi sosial, budaya, psikologi, perilaku sosial, komunikasi dan lain sebagainya. Pada penelitian ini lebih dititikberatkan pada indikator kualitas hidup yang bisa terukur atau secara objektif.

2.1.2 Aspek-aspek Penentu Peningkatan Kualitas Hidup

Komponen-komponen kualitas hidup dapat dibedakan menjadi beberapa hal. Komponen tersebut sangat berkait dengan kondisi hunian dalam mendapatkan kenyamanan tinggal. Perubahan kualitas hidup dapat dilihat dari sisi kenyamanan hidup, keberlanjutan pemenuhan kebutuhan hidup dan peningkatan produktivitas dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup. seperti yang disampaikan oleh Stimson dalam Widyawati (1999) dalam Gambar 2.1 berikut ini:



GAMBAR 2.1
KETERKAITAN KONSEP DASAR PEMBENTUK
KUALITAS HIDUP PERKOTAAN

Indikator untuk menentukan penilaian terhadap kualitas hidup penghuni adalah:

- a) *Livability*, terkait dengan aspek sosial yang berupa kenyamanan kondisi kehidupan, baik secara individual maupun kemasyarakatan.

- b) *Sustainability*, merupakan konsep yang berhubungan dengan aspek lingkungan dan spasial untuk mendukung keberlanjutan pemenuhan kebutuhan bagi generasi mendatang.
- c) *Viability*, terkait dengan aspek ekonomi untuk meningkatkan produktivitas dalam rangka pemenuhan kehidupan.

Manusia sebagai subyek dan obyek yang menempati sebuah ruang hunian merupakan makhluk multi-dimensi yang mencakup dimensi fisiologis, psikologis, spiritual, sosial-politik, ekonomi dan budaya. Dimensi-dimensi inilah yang dapat dijadikan aspek-aspek utama bagi penentuan standar dan penilaian kualitas hidup. Kualitas hidup yang baik tercapai jika kualitas fisiologis, psikologis, spiritual, sosial-politik, ekonomi dan budaya tergolong baik. Tentu saja perlu mengoperasionalkan apa itu kualitas yang baik dari aspek-aspek manusia itu. Ini menjadi lebih mungkin dilakukan karena sudah banyak ahli yang merumuskan standar dan penilaian kualitas baik-buruk atau tinggi-rendah bagi aspek-aspek itu, meski tentu saja ini bukan pekerjaan yang mudah. (Koot, 2001).

Secara kontekstual perubahan kualitas hidup bagi para penghuni sebuah tempat tinggal susun meliputi berbagai aspek yang sangat kompleks. Kualitas hidup yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kondisi yang merujuk kepada pengertian kualitas hidup dari aspek fisiologis, psikologis, spiritual, sosial-politik, ekonomi dan budaya yang baik (Root, 2001).

- a) **Kualitas fisiologis** dapat dilihat dari keberfungsian organ-organ fisiologi. Jika organ-organ fisiologis masyarakat penghuni berfungsi semestinya maka kualitas fisiologisnya baik. Kualitas fisiologis yang baik juga ditandai dengan tercukupinya kebutuhan pangan, sandang dan papan yang memadai untuk menjaga dan melindungi dari penyakit serta kemampuan untuk mengobati diri dengan berbagai cara jika terkena penyakit.
- b) **Kualitas psikologis** selaras dengan tingkat kesehatan mental. Jika kesehatan mental penghuni baik maka kualitas psikologisnya baik. Pengertian kesehatan di sini dirumuskan berdasarkan orientasi penyesuaian diri dalam psikologi kesehatan yaitu kemampuan penghuni untuk dapat menyesuaikan diri secara aktif dalam menghadapi dan mengatasi masalah hunian dengan tetap mempertahankan stabilitas diri, juga ketika berhadapan dengan kondisi hunian

baru, serta memiliki penilaian nyata baik tentang kehidupan maupun keadaan diri sendiri. Masalah yang dihadapi mencakup pula tuntutan kenyataan kondisi lingkungan di sekitarnya. Tuntutan kenyataan yang dimaksud di sini lebih banyak merujuk pada tuntutan yang berasal dari lingkungan tempat huniannya maupun masyarakat sesama penghuni.

- c) **Kualitas spiritual** adalah bagaimana penghuni bisa menyesuaikan dan menyelaraskan terhadap kondisi lingkungan dimana ia tinggal. Pemahaman lainnya adalah bagaimana penghuni bisa dan mampu memahami dan menerima terhadap kondisi yang ada (*nrimo*) bahkan kondisi-kondisi yang tidak menyenangkan dan menyakitkan. Hal tersebut selalu dikaitkan dengan keyakinan tentang hidup dan kehidupan manusia dan kepercayaan terhadap agamanya.
- d) **Kualitas sosial-politik** yang dimaksud adalah melihat kondisi sosial penghuni yang mencakup status sosial, posisi sosial, hubungan interpersonal, kebermanfaatan dalam masyarakat hunian dan tingkat penghargaan sosial yang diterimanya. Sedangkan kondisi politik mencakup keterlibatan dan partisipasi penghuni dalam pembuatan-pembuatan keputusan dalam lingkungan hunian, pemberlakuan rasa adil serta memiliki kesempatan yang sama dalam menikmati fasilitas umum atau benda/ruang bersama sesuai dengan norma dan aturan yang berkembang.
- e) **Kualitas ekonomi** ditandai dengan adanya daya ekonomi penghuni yang mencakup kemampuan membeli, memiliki dan mengkonsumsi barang dan jasa serta pendidikan bagi anak-anaknya yang merupakan kebutuhan primer, skunder maupun tersier. Semakin tinggi kemampuan membeli, memiliki dan mengkonsumsi barang yang dimiliki seseorang, semakin tinggi pula kualitas ekonominya. Kemampuan itu umumnya selaras dengan penghasilan atau upah yang diperoleh seseorang penghuni dalam satuan waktu tertentu. Oleh karenanya sering juga disimpulkan bahwa semakin tinggi penghasilan seseorang, semakin tinggi pula kualitas ekonominya.
- f) **Kualitas budaya** ditentukan oleh kemampuan dan kesempatan seorang penghuni untuk mengembangkan diri agar lebih baik dari kondisinya sekarang. Kualitas ini merupakan implikasi dari manusia sebagai makhluk

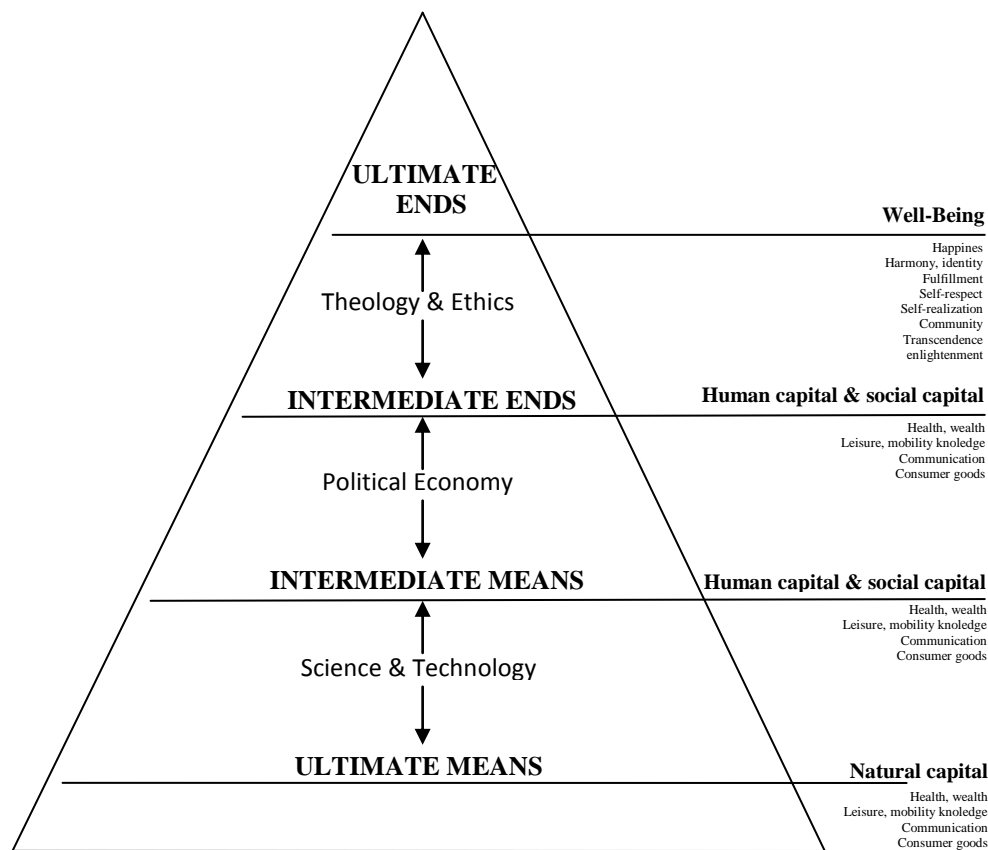
budaya yang memiliki potensi dan kemampuan untuk berkembang lebih baik dari apa yang ada sebelumnya maupun kondisi sekarang. Para penghuni rusun tidak hanya bisa menerima dan bereaksi terhadap tuntutan-tuntutan yang ada di depan matanya tetapi juga dapat merencanakan masa depan dan menciptakan hal-hal baru sesuai dengan gambaran masa depan yang dibayangkannya. Kualitas budaya erat kaitannya dengan kualitas psikologis. Secara psikologis manusia memiliki potensi-potensi untuk berkembang menjadi lebih baik terus-menerus.

Menurut Meadows (1998), kualitas hidup merupakan suatu tingkat kesejahteraan. Proses perubahan kualitas hidup dibagi dalam empat tingkatan yang menggambarkan proses terjadinya perubahan kualitas hidup manusia yang masing-masing memiliki implikasi terhadap kebutuhan hidup sehari-hari (Gambar 2.2). Tingkat kesejahteraan tersebut adalah:

- Pemenuhan kebutuhan dasar (*ultimate means*) yaitu kualitas hidup rendah, jika masyarakat masih memanfaatkan kekayaan alam untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan belum mampu untuk memproduksinya.
- Pemenuhan kebutuhan primer (*Intermediate means*) yaitu kualitas hidup sedang, jika masyarakat masih memanfaatkan kekayaan alam sebagai sumber daya utama untuk memenuhi kebutuhan hidup tetapi sudah ada usaha untuk memproduksi walaupun belum sepenuhnya bisa mencukupi kebutuhan.
- Pemenuhan kebutuhan sekunder (*Intermediate ends*) yaitu kualitas hidup baik, jika masyarakat sudah bisa memproduksi sumber daya alam dan mampu memenuhi kebutuhan hidupnya.
- Pemenuhan kebutuhan tersier (*Ultimate ends*) yaitu kualitas hidup sangat baik, jika masyarakat sudah bisa memenuhi kebutuhannya (sejahtera) dan mendapatkan kenyamanan hidup dalam kedekatannya secara agama dan lingkungan permukimannya. (Meadows dalam Sarifuddin, 2006:30).

2.2 Kepuasan Tinggal sebagai Keinginan Penghuni

Dalam penelitian ini, kepuasan tinggal yang dimaksud adalah sebuah kondisi tempat hunian yang dirasakan oleh penghuninya sesuai dengan keinginan, kebutuhan dan harapan. Keinginan, kebutuhan dan harapan tinggal yang dimaksud



Sumber : Meadows dalam Sarifuddin (2006)

GAMBAR 2.2 TINGKATAN KUALITAS HIDUP

di dalamnya adalah hunian yang nyaman, sehat dan sesuai dengan fungsi rumah itu sendiri. Jadi kenyamanan tinggal adalah merupakan produk dari rasa puas penghuni terhadap rumah yang ditempati. Penelitian ini menganalogikan kepuasan tinggal sama dengan kenyamanan tinggal.

Reaksi dari kepuasan itu sendiri sangat beragam, bisa menjadikan perwujudan perasaan senang, semangat, bahagia atau ekspresi yang nyata bisa ditunjukkan oleh penghuninya. Namun kepuasan tinggal juga bisa berasal dari langkah perbandingan antara pengalaman dengan hasil evaluasi, dapat menghasilkan sesuatu yang nyaman secara rohani, bukan hanya nyaman karena dibayangkan atau diharapkan. Nantinya efek dari perwujudan kepuasan tersebut bisa mempengaruhi kualitas hidup penghuninya (Engel, 1990, Kothler, 2000).

2.2.1 Kualitas Hunian yang Diharapkan Penghuni

Kepuasan tinggal di dalam rusunawa tidak bisa diukur berdasarkan statistik karena perasaan puas umumnya berdasarkan suatu observasi atau pengalaman terhadap kekurangan atau kesempurnaan layanan sebuah hunian. Keluhan dari seorang penghuni biasanya akan menunjukkan respon terhadap permasalahan hunian tersebut. Jika kepuasan tinggal penghuni dapat digambarkan sebagai suatu rasio, maka akan digambarkan sebagai berikut:

$$\text{Kepuasan/kenyamanan tinggal} = \frac{\text{Kualitas hunian yang ditempati}}{\text{Kebutuhan, keinginan dan harapan}}$$

Sumber: Mowen, 1995

Rasio tersebut memberikan pengertian bahwa kepuasan tinggal dapat terwujud apabila kualitas yang ditempati sesuai dengan kebutuhan dan harapan penghuninya, sehingga bisa memberikan dampak positif bagi peningkatan kualitas hidupnya.

Kalaupun harus diukur, teknik untuk pengukuran kepuasan tinggal dapat menggunakan pengukuran secara langsung dengan pertanyaan atau pernyataan mengenai seberapa besar pengharapan kondisi hunian dan seberapa besar yang dirasakan. Penghuni atau responden menilai dan membandingkan kesesuaian antara apa yang diharapkan dan apa yang didapatkan dari hunian yang ditempati (Tjiptono 1997). Namun dalam penelitian ini tidak akan menilai atau mengukur tingkat kepuasan penghuni terhadap tempat tinggalnya.

Kepuasan akan tercapai bila terjadi kesamaan antara pengalaman mendapatkan dan menggunakan layanan hunian dengan harapan yang diinginkan oleh penghuni terhadap kualitas hunian yang didapatkan. Jadi harapan penghuni terhadap suatu tempat hunian semestinya merupakan suatu standar untuk dibandingkan dengan keadaan atau kondisi hunian yang sesungguhnya.

2.2.2 Kenyamanan Tinggal sebagai Penilaian terhadap Kualitas Hidup

Kenyamanan sebuah hunian hanya dapat dirasakan oleh penghuni yang tinggal di dalamnya dimana kondisi tempat tinggal itu membuat penghuninya betah atau *krasan* untuk tinggal. Menurut Gusman dalam Widyawati, 2007,

kenyaman tinggal dapat dijabarkan sebagai sebuah hunian yang lokasinya dapat diakses dengan mudah oleh penghuninya menuju tempat kerja, memberikan keselamatan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari, memberikan jaminan keselamatan para penghuninya dari berbagai penyakit dan dapat membuat penghuninya dimanusiakan sebagai makhluk sosial yang membutuhkan interaksi.

Kenyamanan lingkungan fisik hunian berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan penghuninya sehingga merubah kualitas hidupnya. Kenyamanan dan kesejahteraan penghuni sangat dibutuhkan dalam hunian rumah susun untuk meningkatkan kualitas hidup. Menurut Trilistio, 1998, untuk mendapatkan kenyamanan tinggal dibutuhkan suatu kondisi tempat tinggal seperti dalam Tabel II.1 berikut ini:

TABEL II.1
INDIKATOR KENYAMANAN TINGGAL

NO	KONDISI HUNIAN	INDIKATOR KENYAMANAN
1	Kecukupan dan kualitas ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Kecukupan luas ruang, tata ruang harus dapat menampung perkembangan penghuni karena rumah tidak mungkin diperluas. • Kepadatan ruang, bila kepadatan ruang sangat tinggi akan mengakibatkan penghuni menjadi agresif, emosional dan anak-anak tidak dapat belajar. • Kenyamanan ruang, prioritas adalah terang langit, sirkulasi dan kebersihan lingkungan. • Utilitas bangunan, utilitas bangunan harus lengkap dan memadai serta pengelolaan yang baik terutama peralatan pemadam kebakaran dan telepon umum. • Fasilitas sosial, prioritas pengadaan fasilitas sosial adalah lapangan terbuka, taman, ruang bersama, lapangan olahraga, tempat ibadah, perniagaan dan ruang parkir.
2	Kesesuaian ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Perkembangan keluarga, rumah susun harus dapat menampung pertumbuhan jumlah keluarga. Rumah yang teratur dan rapih akan meningkatkan kualitas rumah susun. • Penyesuaian ruang, menyangkut kompensasi ruang untuk menampung perkembangan keluarga dan kebutuhan ruang terutama di selasar penghubung, balkon dan ruang penghubung.
3	Rasa aman penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Status rumah susun, sehingga penghuni merasa aman terhadap penggusuran. • Rasa aman, terhadap bahaya jatuh karena tingginya lantai rumah serta dapat mengawasi anak.

Lanjutan

NO	KONDISI HUNIAN	INDIKATOR KENYAMANAN
4	Hubungan antar penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Hubungan antar penghuni, hubungan antar penghuni sangat penting sehingga terjalin suatu komunikasi untuk mempererat hubungan. • Kegiatan antar penghuni, kegiatan banyak dilakukan di selasar terutama oleh anak-5anak.
5	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersedian jumlah unit dalam lingkungan tinggal termasuk lahan dan sarana prasarana lingkungannya. • Bebas dari polusi udara, polusi suara, polusi air, dan bebas banjir. • Mempunyai aksesibilitas yang baik dan mudah serta aman mencapai tempat kerja. • Faktor penting dalam pengembangan rumah susun adalah jarak dan waktu tempuh ke sarana lingkungan dan tempat kerja.
6	Kualitas bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kelengkapan bangunan, seperti plambing, air bersih, air limbah, dan listrik • Struktur, komponen dan bahan bangunan dapat menahan semua beban dan gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai fungsinya serta mempunyai keawetan minimum 5 tahun untuk susunan non struktur, dan minimum 20 tahun untuk susunan struktur.
7	Prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan, merupakan prasarana lingkungan berupa jalan lokal sekunder I yaitu jalan setapak dan jalan kendaraan memiliki standar lebar badan jalan minimal 1,5 meter dan 3,5 meter. • Air limbah, prasarana untuk air limbah permukiman yaitu septik tank dan bidang resapan. • Air hujan, setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air hujan, sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air. • Air bersih, rumah dan lingkungan perumahan harus mendapatkan air bersih yang cukup serta harus tersedia sistem plambing meteran air. • Penyediaan listrik untuk perumahan, satu unit rumah minimum disediakan jatah 450 VA dan untuk Penerangan Jalan Umum (PJU). • Jaringan telepon, pembangunan perumahan sederhana sebaiknya dilengkapi dengan jaringan telepon umum yang sumbernya diperoleh dari Telkom
8	Sarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> • Pada daerah perumahan harus disediakan sarana-sarana seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, sarana olahraga dan taman yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan penduduk.
9	Desain bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Desain bangunan rumah tropis karena kondisi alam dan cuaca

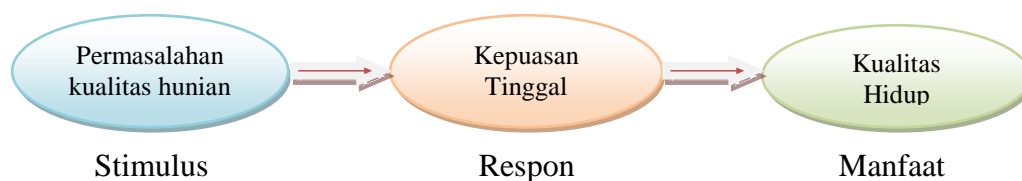
Sumber: Trilistio, 1998

Dalam penelitian ini lingkup kepuasan tinggal tidak dibatasi berdasarkan kondisi fisik maupun non fisik bangunan rumah susun yang ditempati. Namun penghuni/responden bisa memberikan informasi tentang kriteria kepuasan tinggal yang dirasakan berdasarkan respon terhadap permasalahan tinggal. Jadi perumusan kriteria kepuasan tinggal yang dimaksud dalam penelitian ini adalah dari sudut pandang penghuni walaupun tidak menutup kemungkinan adanya perbandingan informasi dari pihak terkait dan aturan-aturan yang ada.

2.3 Respon untuk Mencapai Kenyaman Tinggal

Kata “respons” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1991) mempunyai arti tanggapan atau reaksi jawaban. Kata “merespons” mempunyai arti memberikan respons atau menanggapi yang biasanya dipergunakan untuk mempelajari sikap dan perilaku manusia yang dipengaruhi oleh lingkungan tinggal. Respons merupakan jawaban atau reaksi yang diberikan individu terhadap stimulus (rangsangan) lingkungan sosial yang diterimanya. Satu stimulus dapat menimbulkan lebih dari satu respons yang berbeda dan beberapa stimulus yang berbeda dapat saja menimbulkan satu respons yang sama (Azwar, 2007).

Respon yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tindakan atau reaksi dari para penghuni ketika melihat dan merasakan kondisi tempat tinggal huniannya dengan semua sarana dan prasarana lingkungannya yang mengalami penurunan kualitas sebuah hunian. Dengan kata lain bahwa respon penghuni muncul ketika layanan yang diterima di lingkungan tempat tinggalnya terdapat masalah yang tidak sesuai dengan harapan yang diinginkan yaitu nyaman tinggal. Reaksi atau respon penghuni rusunawa ini diarahkan dalam rangka mencapai keinginan tinggal yang nyaman (puas tinggal). Setiap penghuni tentu akan merespon kondisi lingkungan tempat huniannya dan hasilnya akan berbeda-beda dan beragam. Namun tidak menutup kemungkinan dalam merespon sebuah kondisi yang sama, tindakan yang dilakukan pada setiap penghuni sama pula.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

GAMBAR 2.3 RESPON ATAS STIMULUS

Stimulus munculnya respon penghuni rusunawa bisa disebabkan karena orang yang tinggal di dalamnya melihat atau merasakan kondisi sekitarnya yang tidak sesuai dengan harapan atau keinginan tinggal di tempat itu atau sebaliknya, penghuni tidak melihat atau tidak merasakan sebuah kondisi hunian yang nyaman sesuai dengan harapannya. Hal ini yang akan membedakan respon setiap penghuni, karena cara pandang tentang kepuasan tinggal setiap orang tentu berbeda-beda pula.

Bentuk respon penghuni rusunawa terhadap stimulan lingkungan tinggalnya bisa berupa sebuah pernyataan sikap mengenai apa yang dipercayai atau diyakini tentang kondisi huniannya, bisa berupa pernyataan perasaan seseorang dan pernyataan berupa tindakan. Sedangkan respon itu sendiri bisa diekspresikan melalui reaksi persepsi atau pendapat, reaksi fisiologis yang ditunjukkan melalui ekspresi muka, gerakan tubuh yang mengindikasikan perasaan individu dan reaksi berupa ajakan untuk bertindak (Roosenberg dalam Ristyawati, 2009)

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka respons yang dimaksud adalah bagaimana masyarakat penghuni menyikapi, memberikan reaksi atau menanggapi mengenai kepuasan tinggal di rusunawa dalam rangka meningkatkan kualitas hidupnya. Harapannya adalah para penghuni rusunawa bisa *survive dan sustain* serta terus berkembang sehingga rusunawa bisa memberikan kemanfaatan bagi penghuninya.

2.4 Konsep Rumah Susun Sederhana yang Nyaman Huni

2.4.1 Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Menurut Undang-Undang RI No. 16 tahun 1985, rumah susun adalah bangunan gedung yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pembangunan rumah susun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas kampung asalnya. Pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan (Peraturan Pemerintah RI No. 4/1988 tentang Rumah Susun).

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992, tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni dan/atau pemakainya. Persyaratan teknis pembangunan rusun tersebut dijelaskan oleh Andi Hamzah (2000) yang menyatakan bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah seperti dalam Tabel II.2 berikut ini:

TABEL II.2.
PERSYARATAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUSUN

NO	KOMPONEN	PERSYARATAN TEKNIS
1	Ruangan	Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai fungsi dan dimensi serta berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar (penghawaan), pencahayaan dalam jumlah yang cukup, suara dan bau untuk melindungi penghuni. Fungsi ruang untuk rumah susun hunian harus dapat memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal dan tempat pelayanan.

Lanjutan

NO	KOMPONEN	PERSYARATAN TEKNIS
2	Struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan	Harus memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku yaitu harus tahan dengan beban mati, bergerak, gempa, hujan, angin, hujan dan lain-lain.
3	Kelengkapan rumah susun	Rumah susun harus dilengkapi dengan jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan sampah, saluran pembuangan air hujan, jaringan telepon/alat komunikasi, alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alarm, pintu kedap asap, generator listrik dan lain-lain.
4	Satuan rumah susun	<ul style="list-style-type: none"> • Mempunyai ukuran standart yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya. • Memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain.
5	Bagian bersama dan benda bersama	<ul style="list-style-type: none"> • Bagian bersama berupa ruang umum, koridor, ruang tunggu, lift, atau selasar harus memenuhi syarat dan harus disediakan bagi rumah susun sehingga dapat memberi kemudahan bagi penghuni. • Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi dan kualitas dan kapasitas yang memenuhi syarat sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi penghuni.
6	Lokasi rumah susun	<ul style="list-style-type: none"> • Harus sesuai peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah. • Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuang air hujan dan limbah. • Harus mudah mencapai angkutan. • Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
7	Kepadatan dan tata letak bangunan	Harus mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.
8	Prasarana lingkungan	Harus dilengkapi dengan prasarana jalan, tempat parkir, jaringan telepon, tempat pembuangan sampah.
9	Fasilitas lingkungan	Harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, dan kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan dan peribadatan dan lain-lain.

Sumber: Hasil Olahan Penuli, 2010

2.4.2 Pengelolaan Rusunawa Penentu Kenyamanan Hunian

Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni rumah susun untuk mendapatkan kondisi yang nyaman tinggal adalah pembentukan perhimpunan penghuni, yang diberi kedudukan sebagai Badan Hukum. Perhimpunan penghuni berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, serta dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pembentukan perhimpunan penghuni disahkan oleh Bupati atau Walikota dan anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki atau menyewa beli atau yang memanfaatkan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni.

Keinginan penghuni untuk mendapatkan kondisi yang nyaman tinggal di rusunawa harus diikuti dengan menjalankan hak dan kewajibannya. Hak penghuni rusunawa diantaranya:

- Menempati rusunawa untuk keperluan tempat tinggal
- Menggunakan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan rumah susun sederhana sewa
- Mengajukan keberatan atas pelayanan yang kurang baik oleh pengelola
- Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan terhadap pencegahan, pengamanan dan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Adapun kewajiban penghuni/penyewa adalah sebagai berikut:

- Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Membayar rekening listrik dan air bersih sesuai ketentuan.
- Membuang sampah setiap hari di tempat yg ditentukan
- Memelihara sarana rumah susun yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- Mematuhi ketentuan tata tertib tinggal di rumah susun sederhana sewa.

Permasalahan yang sering muncul di dalam hunian rumah susun adalah mengelola Hak Atas Barang Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun berlaku atas sarana rumah

susun yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Penghuni memiliki hak memanfaatkan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang didasarkan atas luas sarana rumah susun yang disewa. Pemanfaatannya harus memperhatikan hak dan kewajiban serta larangan yang telah disepakati bersama antara pengelola dan penyewa.

2.5 *Lesson Learned* dari Bangkok Thailand tentang Penyediaan Rumah Nyaman Huni dan Peningkatan Kualitas Hidup Penghuninya.

Apa yang telah dilakukan oleh Pemerintahan Thailand dapat dijadikan contoh *best practice* tentang penyediaan dan pemenuhan kebutuhan rumah yang nyaman bagi masyarakatnya. Bagaimana kerjasama antara pemerintah, swasta dan masyarakat berkomitmen untuk menyediakan perumahan yang nyaman dan konsep keberlanjutan bagi kualitas hidup penghuninya. Rumah tidak hanya sebagai fungsi *shelter* tetapi juga mempunyai arti lebih dalam mengembangkan kualitas hidup penghuninya. Rumah yang diperjuangkan di Thailand bermanfaat bagi kemandirian penghunianya untuk tetap hidup dan meneruskan generasi yang lebih baik.

2.5.1 Proses Penyediaan Rumah Nyaman Huni di Bangkok

Pada bulan Januari 2003 Pemerintah Thailand memulai suatu kebijakan penting untuk menangani permasalahan perumahan dan permukiman perkotaan yang terutama dihadapi oleh warga negara yang miskin. Sasaran kebijakan pembangunan perumahan adalah menyediakan rumah baik susun maupun tidak bersusun kepada satu juta keluarga miskin selama lima tahun hingga penghuninya bisa mendapatkan kepemilikan rumah tersebut. Rumah yang ditawarkan oleh Pemerintah Thailand tidak hanya sekedar tempat tinggal yang bisa melindungi penghuninya tetapi lebih dari itu, penghuni diberdayakan untuk menentukan perencanaan dan pembangunannya sesuai dengan keinginannya. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat atau calon penghuni bisa menentukan kenyamanan yang dirasakan dalam rumahnya dan bisa mengembangkan kualitas hidupnya pasca tinggal.

Target yang cukup ambisius ini diterapkan melalui dua program yang berbeda. Program pertama adalah yang disebut sebagai Baan Ua Arthorn Program

yang berarti “Kami Peduli”. Otoritas perumahan nasional di Thailand yang bernama National Housing Authority (NHA) bersama masyarakat akan mendesain, merencanakan, membangun dan menjual unit-unit rumah susun dan rumah sederhana dengan harga yang murah dan bersubsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpendapatan rendah yang dapat menjangkau besarnya cicilan sewa-milik secara bulanan. Kisaran cicilan ini di Thailand adalah sebesar 1.000 – 1.500 Baht atau senilai 300 ribu sampai dengan 450 ribu rupiah per bulan.

Melalui proyek Baan Eua-Arthorn dimana sebagai proyek perumahan yang rendah biaya, NHA baru mampu menyediakan total 81.485 rumah. Namun, jumlah pemohon untuk rumah melebihi 356.888 per Mei 2004, yang menunjukkan bahwa terdapat potensi untuk proyek yang akan diperluas. NHA merupakan lembaga pemerintah yang bertanggungjawab dalam pengadaan perumahan untuk masyarakat di negara Thailand. NHA menyediakan perumahan secara formal dengan melibatkan pihak Bank dan Swasta (developer). Perumahan yang disediakan oleh NHA diperuntukan untuk masyarakat yang mempunyai hubungan dengan lembaga formal yaitu perbankan. Program Baan Ua Arthorn yang dijalankan oleh NHA mirip dengan Program Sejuta Rumah dan Program Seribu Tower (Rumah Susun) yang dilaksanakan di Indonesia. Program ini 70% dilaksanakan di pusat Kota Bangkok, sedangkan 30% sisanya dilaksanakan di kota-kota yang lain.

Program kedua Baan Mankong adalah menyalurkan dana pemerintah dalam berbagai bentuk subsidi prasarana dan sarana dasar, pinjaman pengadaan tanah dan pinjaman untuk pembangunan perumahan, yang diberikan langsung kepada komunitas miskin perkotaan. Komunitas miskin perkotaan tersebut terlebih dahulu diorganisir dan diberdayakan. Setelah terorganisir dan lebih berdaya, mereka secara kelompok dan berswadaya merencanakan dan membangun sendiri tanah dan lingkungan hunian mereka, termasuk prasarana dan sarana dasarnya. Kelompok-kelompok masyarakat yang biasanya membentuk wadah koperasi perumahan ini juga mengelola sendiri sistem pembiayaan untuk keperluan itu semua.

Sistem penyediaan perumahan Baan Mankong tidak dilakukan secara konvensional dengan membangun rumah-rumah lalu memberikannya kepada

keluarga-keluarga miskin perkotaan secara individual. Proses perumahan sebagai komoditi telah menghilangkan proses yang alamiah antara manusia dan huniannya. Dengan memperhatikan adanya hubungan naluriah ini dan menempatkan pembangunan perumahan dan permukiman sebagai instrumen strategis untuk membangun komunitas, maka perumahan Baan Mankong meletakkan warga dan keluarga-keluarga miskin dari komunitas permukiman kumuh dan informal di Thailand beserta jejaring yang mereka bentuk pada sentral proses pembangunan solusi berjangka panjang dan komprehensif sebagai jawaban terhadap masalah pertanahan, perumahan dan permukiman di kota-kota Thailand.

2.5.2 Hasil Pembelajaran dari Bangkok Thailand

Pembelajaran yang bisa diambil dari proses penyediaan rumah di Bangkok adalah bahwa masyarakat sudah bisa memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang nyaman dan aman secara mandiri atas bantuan lembaga swasta dan pemerintah Thailand. Masyarakat diberdayakan untuk mendapatkan haknya atas kenyamanan tinggal sehingga kualitas hidupnya meningkat. Bukti nyata dari keberhasilan program tersebut adalah membaiknya kualitas hidup warga. Ketika rakyat miskin punya rasa aman untuk bertempat tinggal, maka rakyat miskin bisa berfokus pada hal lain seperti meningkatkan kesejahteraan, perbaikan lingkungan, dll.

Prinsip dalam meningkatkan kualitas hidup penghuni dan kenyamanan tinggal tidak semata-mata karena tersedianya kualitas hunian secara fisik semata. Sebelum terpenuhi kebutuhan hunian secara fisik, perlu penyiapan kemampuan masyarakatnya untuk tetap bisa hidup selama menghuni rumah tinggalnya. Faktor ekonomi dan sosial menjadi tolok ukur dalam keberlanjutan kemampuan penghuni dalam merubah kualitas hidupnya.

Masyarakat di Thailand diberdayakan untuk mampu membiayai hidupnya baik kebutuhan papan maun kebutuhan hidup lainnya. Dukungan dari stakeholder yang lain dan juga penguatan jaringan komunitas masyarakat menjadi motivator dalam proses pengadaan kebutuhan promer tersebut. Prinsip utama yang terkandung dalam program ini adalah kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah terhadap rakyat miskin. Pemerintah Thailand telah mengubah cara

pandangannya terhadap rakyat miskin di mana rakyat miskin dilihat sebagai rakyat yang berdaya. Prinsip penting lainnya adalah diakuinya hak dasar warga untuk memiliki tempat tinggal yang layak.

Kriteria kenyamanan tinggal tidak bisa diukur dari sisi fisik saja, namun yang terpenting adalah menyiapkan kemampuan masyarakat penghuninya untuk bisa bertahan dalam kualitas hidup yang lebih baik. Masyarakat penghuni digerakan sesuai dengan potensinya untuk merespon sebuah kondisi kualitas hunian agar mampu mencapai kondisi yang nyaman huni dan tingkat kesejahteraan hidup yang lebih baik.

2.6 Kisi-kisi Penelitian

Kisi-kisi penelitian merupakan perumusan data yang dibutuhkan dalam penelitian kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni yang berpengaruh dalam peningkatan kualitas hidup. Kisi-kisi ini nantinya akan dijadikan acuan dalam pembuatan list wawancara penelitian dan data penelitian.

TABEL II.3
KISI-KISI PENELITIAN

SUBYEK	DATA PENELITIAN	ALASAN PEMILIHAN DATA
Karakteristik penghuni (Hasil Olahan Penulis)	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penghuni - Status dlm keluarga - Lama bermukim - Pekerjaan - Usia - Tingkat pendidikan - Pendapatan - Jumlah anggota keluarga - Besaran kebutuhan ruang 	Semua data dipilih karena dapat menggambarkan kondisi penghuni yang ada di lokasi penelitian dlm menyikapi respon hunian.
Kualitas hunian sebagai stimulus respon penghuni (Permen Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun)	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik - Lokasi - Desain bangunan - Kualitas bangunan - Fasilitas - Prasarana - dll 	Semua data bisa dipilih sebagai indikator kualitas hunian karena ukuran kualitas tidak terbatas

Lanjutan

SUBYEK	DATA SEMENTARA	ALASAN PEMILIHAN DATA
	<ul style="list-style-type: none"> • Non fisik - Keamanan - Kesehatan - Keselamatan - Pengelolaan - Interaksi penghuni - dll 	
Aspek penentu kualitas hidup (Wardhana, 1995; Yuen, 1999)	<ul style="list-style-type: none"> - Kepuasan - Kenyamanan - Kesejahteraan - Kemakmuran - Kebahagiaan 	Kepuasan dan kenyamanan dipilih karena terkait pelayanan yang dirasakan oleh penghuni rusunawa
Rumusan kepuasan tinggal (Mowen, 1995)	<ul style="list-style-type: none"> - Kualitas hunian - Harapan/keinginan thd kualitas hunian 	Data dipilih semua karena sebagai pembanding dlm mengukur kepuasan tinggal
Reaksi thd kepuasan tinggal (Roosenberg dalam Ristyawati, 2009 dan Azwar, 2007)	<ul style="list-style-type: none"> - Senang - Semangat - Bahagia - Ekspresi nyata berupa tindakan 	Data dipilih semua karena semua reaksi dpt menentukan perubahan kualitas hidup penghuni
Penentu kepuasan/kenyamanan tinggal. (Hamzah, 2000)	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik - Lokasi - Desain bangunan - Kualitas bangunan - Fasilitas - Prasarana - dll • Non fisik - Keamanan - Kesehatan - Keselamatan - Pengelolaan - Interaksi penghuni - dll 	Semua data bisa dipilih karena dlm penelitian ini tdk ada pembatasan tentang kepuasan tinggal dan fleksibel
Jawaban respon terhadap kualitas hunian (Roosenberg dalam Ristyawati, 2009 dan Azwar, 2007)	<ul style="list-style-type: none"> - Nyaman/tdk nyaman - Puas/tdk puas - Senang/tdk senang 	Data dipilih semua karena pada prinsipnya tdk ada batasan tentang respon dan sangat beragam.
Tipe-tipe respon penghuni thd tempat tinggalnya (Roosenberg dalam Ristyawati, 2009 dan Azwar, 2007)	<ul style="list-style-type: none"> - Pernyataan - Perasaan - Tindakan 	Data dipilih semua karena pada prinsipnya tdk ada batasan tentang respon dan sangat beragam.

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2010

BAB III

KARAKTERISTIK RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA

Bab ini memberikan gambaran dan penjelasan tentang karakteristik hunian Rusunawa Cokrodirjan dan kondisi masyarakat penghuni serta kebutuhan rumah bagi masyarakat di bantaran Sungai Code. Kebutuhan perumahan di Kota Yogyakarta menjadi *demand* yang harus terpenuhi khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah di permukiman padat Kampung Cokrodirjan. Kebijakan yang diambil dalam meremajakan permukiman kumuh tersebut adalah merelokasi masyarakat bantaran sungai ke rusunawa yang terbangun di sekitar permukiman padat. Tujuannya adalah mengurangi kekumuhan tinggal di kota dan memenuhi kebutuhan masyarakat miskin akan rumah yang layak tanpa terhalang kendala keterbatasan lahan.

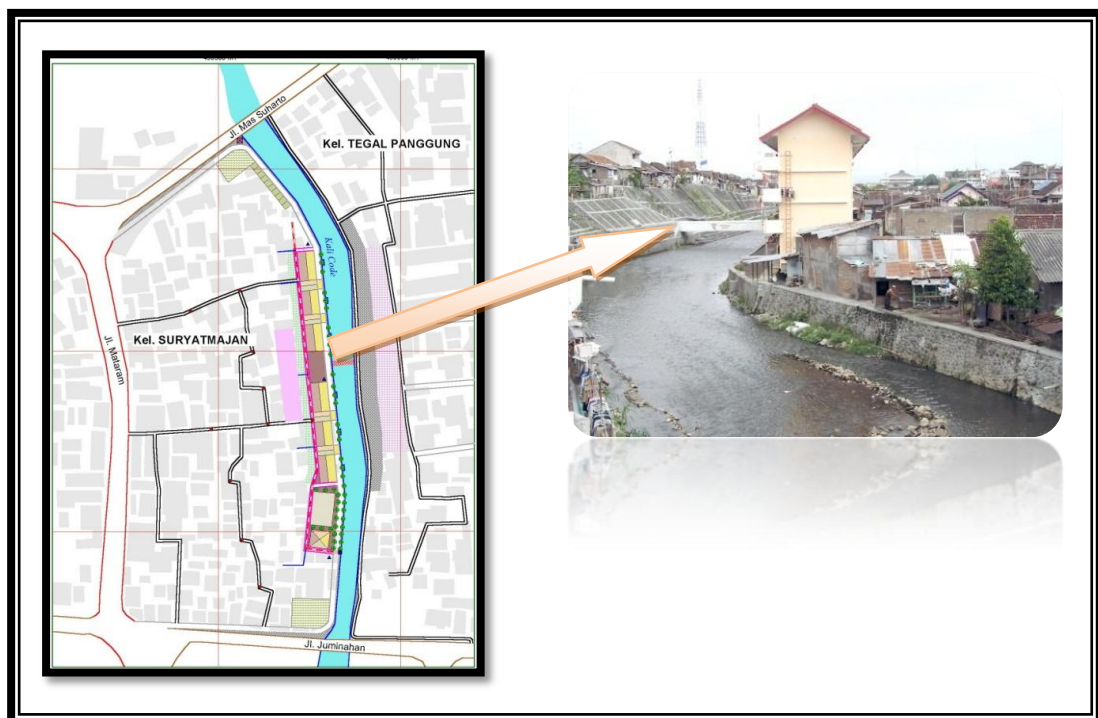
Pasca huni rusunawa perlu mengetahui dampak perkembangan dan keberhasilan pembangunan rusunawa dengan melihat kualitas hidup penghuni dan kualitas hunian yang dibutuhkan oleh penghuninya. Untuk mempermudah dalam pemahaman lokasi studi tentang rusunawa, maka deskripsi obyek penelitian pada bab ini akan dilakukan dengan maksud untuk memberikan gambaran detail tentang hunian rusunawa dan penghuninya. Dalam upaya mencapai kondisi nyaman huni rusunawa di Kota Yogyakarta maka perlu dilakukan identifikasi terhadap permasalahan kualitas hunian rusunawa baik dari sisi fisik bangunan maupun non fisik pengelolaan rusunawa.

3.1 Gambaran Rusunawa dan Pertimbangan Kebutuhan Rumah di Kawasan Cokrodirjan

Gambaran Rusunawa Cokrodirjan menjelaskan karakteristik secara umum baik dari sisi fisik maupun non fisik yang dijadikan acuan dalam mengidentifikasi kualitas hunian rusunawa sebagai stimulan munculnya respon penghuni dalam menentukan kepuasan tinggal.

3.1.1 Lokasi dan Orientasi Rusunawa

Rusunawa Cokrodirjan terletak di Kawasan Cokrodirjan yang lebih terkenal dengan sebutan Kampung Cokrodirjan. Secara administratif Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya termasuk dalam wilayah Kecamatan Danurejan yang terdiri dari dua kelurahan, yaitu Kelurahan Suryatmajan dan Kelurahan Tegalpanggung. Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya pada bagian sebelah barat dibatasi Jalan Mataram, sebelah timur dibatasi Jalan Tegal Panggung, sebelah utara dibatasi Jalan Mas Suharto dan bagian selatan dibatasi oleh Jalan Juminahan, sedangkan di tengah mengalir Sungai Code. Ruang lingkup tersebut sekaligus mencakup kawasan sebelah timur sungai Code terutama lingkungan permukiman di tepian bantaran sungai code pada Kawasan Tegalpanggung, dan sebelah barat sungai merupakan Kawasan Suryatmajan. Rusunawa Cokrodirjan sebagai obyek penelitian ini berada di Kelurahan Suryatmajan di sebelah barat Sungai Code yang membelah Kota Yogyakarta, seperti terlihat pada gambar berikut ini:



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta dan Hasil Pengamatan, 2009

GAMBAR 3.1
ORIENTASI BANGUNAN RUSUNAWA COKRODIRJAN

3.1.2 Pertimbangan, Potensi dan Masalah Kebutuhan Rumah di Kawasan Cokrodirjan

Permasalahan tata lingkungan permukiman Kawasan Cokrodirjan secara umum sangatlah spesifik karena merupakan satu rangkaian dalam aspek sosial, ekonomi dan budaya yang terjadi dan berkembang secara alamiah. Terbentuknya permukiman di Kawasan Cokrodirjan ini melalui suatu proses sosial, ekonomi dan budaya yang cukup panjang dan kompleks sehingga tidak mudah untuk digantikan dengan bentuk baru. Fenomena yang sering terjadi di Kota Besar, khususnya di Kota Yogyakarta, masyarakat yang bekerja dengan penghasilan menengah ke bawah/rendah cenderung berusaha tinggal dekat dengan tempat kerja. Hal ini dikarenakan faktor mobilitas dalam menghemat biaya transportasi dan tenaga mereka ketika menuju tempat kerja.

Luasan lahan yang sempit dan mahalnya lahan di tengah kota menyebabkan kaum boro hanya mampu menempati lahan-lahan kosong yang pada prinsipnya merupakan lahan milik negara dan diperuntukan sebagai area konservasi kemudian berkembang menjadi kawasan permukiman sehingga menyebabkan terjadi perubahan fungsi lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Pada tahun 2003 tingkat kepadatan penduduk di Kawasan Cokrodirjan mencapai 30.917 jiwa/km². Tingkat kepadatan penduduk yang sangat tinggi serta status masyarakatnya kebanyakan kaum boro (pendatang) dengan tingkat pekonomian yang rata-rata berpenghasilan rendah, maka terbentuklah permukiman-permukiman penduduk yang tidak tertata dengan kondisi bangunan semi permanen dan status tanah tidak jelas yang tersebar di sepanjang Kali Code.

Berkembangnya Kota Yogyakarta dan meningkatnya pertumbuhan perkonomian di Kawasan Malioboro menyebabkan semakin bertambah pula kaum boro (pendatang) yang mencari nafkah di Kota Yogyakarta. Hal ini tentu saja semakin menambah padat daerah-daerah permukiman yang berada di sekitar pusat Kota Yogyakarta terutama untuk kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya yang mengakibatkan bertambahnya kompleksitas masalah lingkungan permukiman, sosial dan nilai-nilai budaya masyarakat di kawasan tersebut. Untuk mengatasi tingkat kepadatan yang sangat tinggi dan tidak tertata maka pada tahun 2003, Pemerintah Kota Yogyakarta mengadakan penataan lingkungan permukiman di

Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya sebagai salah satu upaya penanganan kawasan kumuh dengan menyediakan prasarana perumahan murah yaitu pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi penduduk miskin yang ada di kawasan tersebut. Rusunawa menjadi solusi bagi pertumbuhan dan perkembangan penduduk dan permukiman padat di Kawasan Cokrodirjan, disamping keterbatasan lahan dan faktor lokasi yang turut menentukan pembangunan rusunawa di Kota Yogyakarta. Satu hal yang belum menjadi pertimbangan adalah kondisi penghuni pasca hunian saat harus menentukan kenyamanan tinggal.

Selain itu potensi dan permasalahan yang ada di Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya yang mencakup aspek tata ruang, kondisi bangunan, tata hijau, lingkungan, aksesibilitas dan aliran pergerakan massa, juga menjadi pertimbangan bagi keputusan kebijakan pembangunan rusunawa. Secara rinci disajikan pada tabel berikut ini.

TABEL III.1
POTENSI DAN PERMASALAHAN
DI KAWASAN COKRODIRJAN DAN SEKITARNYA

No	Aspek Kawasan	Potensi Kawasan Cokrodirjan	Permasalahan Lingkungan Permukiman Kawasan
1	Tata Ruang dan Tata Massa Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Letak Kawasan yang cukup strategis dekat Pusat Kota dan dilingkupi oleh area komersial menyebabkan kawasan tumbuh dan berkembang dengan cepat. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat ruang terbuka sebagai ruang publik yang memadai untuk digunakan oleh masyarakat. Kondisi rumah yang sempit dan kecil menyebabkan masyarakat beraktivitas memanfaatkan sirkulasi atau jalur pejalan kaki untuk memasak, membaca, bermain dan kegiatan usaha. Tingkat kepadatan rumah/ bangunan yang tinggi menyebabkan tidak ada lagi batas yang jelas antara rumah sebagai ruang privasi dan jalur sirkulasi/gang-gang sebagai ruang publik.
2	Kondisi Fisik, Struktur dan Kepadatan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Dari segi Fisik Bangunan dengan kepadatan tinggi memberikan hubungan interaksi sosial yang sangat kuat antara sesama warga karena rumah yang berdempetan dan hanya dibatasi oleh jalur sirkulasi/gang 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan dengan kepadatan tinggi mengakibatkan sirkulasi udara serta sinar matahari yang masuk ke dalam rumah tidak optimal. Konstruksi bangunan yang semi permanen banyak dijumpai pada bantaran Sungai Code Konstruksi bangunan tidak begitu

Lanjutan

No	Aspek Kawasan	Potensi Kawasan Cokrodirjan	Permasalahan Lingkungan Permukiman Kawasan
		<ul style="list-style-type: none"> Konstruksi bangunan dapat dibuat lebih estetis dengan memanfaatkan kontur/kemiringan lahan di bantaran sungai seperti desain bangunan oleh Romo Mangun untuk masyarakat kali Code 	<ul style="list-style-type: none"> diperhitungkan secara benar dan cukup rawan terhadap bahaya gempa. Desain bangunan banyak yang berupa renovasi dan tambal sulam sehingga semakin membuat fisik bangunan tidak tertata secara rapi. Bukaan ventilasi dan konsep rumah sehat kurang begitu diperhatikan terutama bagi rumah yang masih semi permanen.
3	Tata Hijau dan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> Letak lokasi berada di bantaran sungai ias dikembangkan menjadi kawasan tepian air (waterfront) Masih terdapat vegetasi yang tumbuh yang dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan dan pemanfaatan lahannya. 	<ul style="list-style-type: none"> Berubahnya fungsi lahan dibantaran sungai menjadi area permukiman mengabaikan hilangnya area konservasi. Tanaman yang tumbuh di sekitar kawasan merupakan tanaman yang tumbuh secara alami dan tidak dikelola dengan baik. Hilangnya vegetasi sebagai penyangga dalam menjaga keseimbangan ekosistem sungai mengakibatkan terjadinya banjir/air pasang dan bahaya longsor pada daerah dengan kemiringan yang cukup terjal.
4	Sirkulasi pergerakan dan Akses kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Letak kawasan dekat dengan pusat kota dan kegiatan perekonomian sehingga aksesibilitas menuju lokasi cukup cepat dan mudah 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi jalan berupa gang-gang sempit sering terganggu oleh aktivitas penduduk. Sirkulasi yang ada banyak yang terbentuk di sela-sela bangunan sehingga terlalu banyak gang-gang tembus yang membingungkan orang dari luar untuk masuk ke dalam kawasan. Akses masuk ke Rusunawa tidak optimal dan sangat sulit dijangkau dengan kendaraan bermotor. Kawasan permukiman tumbuh secara organik maka tidak terdapat hirarki dan pola jalan yang jelas.
5	Sistem Jaringan Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Letak kawasan berada di tengah Kota Yogyakarta dekat dengan sistem jaringan infrastruktur kota yang telah terbentuk sehingga sistem jaringan infrastruktur kawasan sejalan dengan konsep jaringan infrastruktur kota secara keseluruhan. 	<ul style="list-style-type: none"> Saat curah hujan yang tinggi dan permukaan air sungai naik, maka jaringan drainase kelebihan kapasitas yang mengakibatkan banjir. Jaringan infrastruktur dibuat, setelah permukiman terbentuk sehingga tidak terencana dengan baik. Semua saluran limbah pembuangan dari riol kota

Lanjutan

No	Aspek Kawasan	Potensi Kawasan Cokrodirjan	Permasalahan Lingkungan Permukiman Kawasan
			maupun masyarakat setempat diarahkan menuju sungai tanpa adanya pengolahan terlebih dahulu dan menyebabkan kondisi Sungai Code tercemar.
			<ul style="list-style-type: none"> Dengan adanya Rusunawa maka diperlukan perencanaan infrastruktur yang baik yang akan menata kondisi lingkungan Kampung Cokrodirjan dan sekitarnya.

Sumber : Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

3.2 Kriteria dan Standar Rusunawa di Kota Yogyakarta yang Berhubungan dengan Nyaman Tinggal

Pada umumnya lahan di Kota Yogyakarta dapat diperuntukkan dan diberi ijin untuk hunian apabila memenuhi kriteria umum dan kriteria khusus. Kriteria umum dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Tercantum dalam RUTR Kota Yogyakarta sebagai daerah perumahan. Secara geografis lokasinya mudah diakses, dalam arti terkait dengan rencana investasi dan pengembangan prasarana dan sarana primer yang berskala kota. Terlayani atau dalam rencana terlayani oleh sarana angkutan umum;
- 2) Memberikan manfaat bagi Pemerintah Daerah, khususnya masyarakat, dalam arti:
 - Menunjang ketersediaan rumah layak huni dan terjangkau;
 - Dukungan atau menjadi bagian integral dari pengembangan kawasan fungsional lain (kawasan industri, kawasan wisata, dan lain-lain);
 - Luasan minimal mendukung terlaksananya pola hunian berimbang yaitu membentuk lingkungan sosial yang harmonis antar strata;
 - Tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi ekologis dan upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya;
 - Skala kegiatan dapat memberikan/ membuka kesempatan kerja baru bagi lebih banyak masyarakat yang membutuhkan.

Adapun kriteria khusus, dapat dirinci sebagai berikut :

- 1) Tidak berada pada lokasi yang rawan bencana alam maupun dapat diprediksi terjadi (longsor, banjir, genangan menetap atau rawan kerusakan sosial);

- 2) Mempunyai sumber air baku yang memadai atau berhubungan dengan layanan jaringan air bersih, pematusan dan sanitasi berskala kota;
- 3) Terletak pada hamparan dengan luasan yang memadai. Rinciannya adalah : lahan untuk hunian 60%, lahan untuk jalan 20%, lahan untuk ruang terbuka atau rekreasi 15% dan lahan untuk fasilitas sosial 5%.

Selain itu harus diperhatikan pula standart bangunan dan lingkungan agar dalam penghunian nantinya tidak mengarah ke permukiman kumuh, tetapi penghuni bisa merasakan kenyamanan tinggal dan bisa mengembangkan keluarganya pada kualitas hidup yang diharapkan. Hunian rusunawa di Kota Yogyakarta telah menerapkan aspek-aspek yang harus diperhatikan dalam pembangunan sebuah perumahan, yaitu kondisi bangunan, ketersediaan sarana prasarana dasar lingkungan, kerentanan status penduduk, dan aspek pendukung lainnya.

Rusunawa secara struktur bangunan menggunakan kerangka kuat hal ini supaya memberikan rasa aman dan nyaman terkait dengan desain bangunan bagi tempat hunian. Disamping itu kepadatan hunian rusunawa dihitung luasan hunian per orang $>5\text{m}^2/\text{orang}$ (tidak termasuk teras). Kebutuhan ruang ini dimaksudkan untuk memberikan ruang gerak bagi penghuninya dalam melakukan aktivitasnya, termasuk ada pemisahan ruang aktivitas keluarga dan ruang privasi.

Dari sisi prasarana dasar untuk kelengkapan rusunawa, harus dilengkapi dengan sistem drainase yang lancar sehingga terhindar dari banjir dan genangan air kotor, sirkulasi bangunan yang memenuhi syarat, air bersih tersedia dari PDAM di setiap rumah dan tidak lagi menggunakan sumur. Sanitasi terencana dengan baik dan akses jalan bisa dijangkau kendaraan PMK. Disamping itu kebutuhan sarana rusunawa diantaranya sarana ibadah, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana ekonomi dan ruang terbuka harus bisa diakses dengan mudah dan cepat oleh penghuninya

Mencermati kriteria umum dan kriteria khusus pemilihan lahan untuk hunian, serta mempertimbangkan ukuran skala kekumuhan maka dalam merencanakan Rusunawa kedepan perlu diketahui dan dipertimbangkan kebijakan dan peraturan di wilayah perencanaan terutama kebijakan di pinggiran sungai guna mendapatkan kepuasan tinggal pada hunian vertikal tersebut.

3.3 Karakteristik Rusunawa dari Kondisi Fisik, Kelembagaan dan Penghuni

Respon penghuni muncul ketika melihat dan merasakan kondisi lingkungan sekitarnya, baik fisik maupun non fisik. Berikut kondisi eksisting Rusunawa Cokrodirjan yang meliputi potensi dan permasalahan di lapangan dari sisi fisik bangunan, kelembagaan pengelolaan dan kondisi hunian serta penghuninya.

3.3.1 Gambaran Umum Bangunan Rusunawa dan Fasilitas Pendukungnya

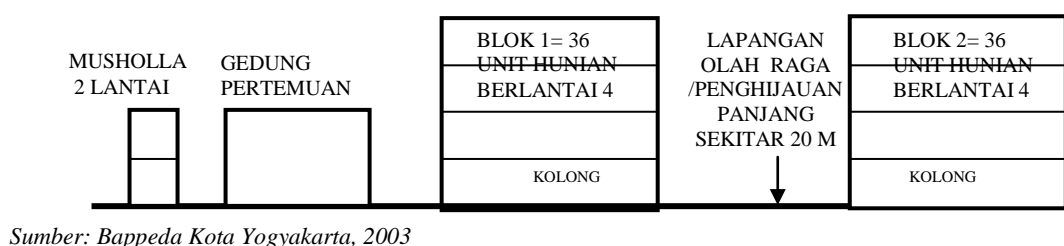
Rusunawa dibangun di atas tanah bekas SD Cokrodirjan, menempati lahan total kurang lebih 4000 m². Terdiri atas 2 blok berlantai 4 dengan unit hunian masing-masing berjumlah 36 buah. Unit hunian berada pada lantai 2 sampai dengan 4, sedang lantai 1 digunakan untuk fasilitas umum. Jarak antara dua blok 20 meter, menghadap ketimur (menghadap Sungai Code), kemudian jarak bangunan Rusunawa dengan tanggul sungai 3,5 meter, dan jarak dengan perumahan warga 3 meter. Bangunan Rusunawa beratap joglo dengan koridor yang dihiasi dengan pot-pot permanen untuk tanaman hias.

Rusunawa dilengkapi dengan 2 unit tangga lebar 2 meter dan dilengkapi dengan 2 unit tangga darurat pada sisi kanan dan kiri bangunan. Dilengkapi pula dengan instalasi hidrant untuk mengatasi terjadinya bahaya kebakaran. Fasilitas air bersih berasal dari sumur dalam, dengan cadangan air pada ground tank. Masing-masing unit hunian mendapat listrik dengan daya 450 watt, terdapat kamar mandi, dapur, tempat jemuran dan satu ruangan. Luas total unit hunian 21 m² yang menempati lantai 2 sampai dengan 4. Pada lantai 1 dipergunakan untuk tempat parkir kendaraan, kantor pengelola, ruang pertemuan, tempat olah raga dan bermain anak, unit usaha, kamar mandi umum, tempat sampah komunal dan ruang meteran listrik.

Pada sebelah selatan dari bangunan Rusunawa terdapat gedung serbaguna Kampung Cokrodirjan dan masjid yang pembangunannya mendapat bantuan dari proyek pembangunan Rusunawa. Terdapat pula Pos Kamling pada sisi utara bangunan Rusunawa sebagai tempat bersosialisasi dengan warga sekitar. Kemudian di atas Sungai Code dibangun jembatan kecil yang menghubungkan dengan Kampung Juminahan. Jalan disekitar Rusunawa diperkeras dengan

conblok, kedua hal ini merupakan satu paket dengan proyek pembangunan Rusunawa.

Fasilitas-fasilitas yang ada di Rusunawa dipergunakan secara bersama-sama antara penghuni Rusunawa dengan masyarakat sekitar. Seperti lahan terbuka antara dua blok digunakan untuk olah raga, panggung terbuka, tempat jemuran dan kegiatan lain. Kamar mandi dan WC umum di lantai 1 dimanfaatkan warga sekitar untuk keperluan MCK mereka. Tempat parkir digunakan secara bersama-sama. Ruang pertemuan pada blok selatan digunakan untuk acara-acara khusus (seperti pernikahan, kenduri, kematian, dan lain-lain), sedang pada blok utara sedang diupayakan untuk TK dan perpustakaan. Unit usaha dimanfaatkan masyarakat sekitar untuk membuka warung, usaha bubut, usaha jahitan dan kegiatan produksi lainnya. Penggunaan fasilitas yang ada pada Rusunawa ini dikoordinasikan dengan pengelola Rusunawa.



GAMBAR 3.2
PENAMPANG LINGKUNGAN RUSUNAWA

Kolong rusunawa tidak digunakan untuk hunian karena akan menimbulkan kecemburuan dengan penghuni lainnya dan ditengarai akan melakukan ekspansi ke tanah disekitarnya, misalnya untuk parkir kendaraan, membuat kandang, dsb. Lantai 1 atau kolong rusunawa digunakan untuk fasilitas sosial supaya tidak ada kemungkinan masyarakat berebut ‘tanah sisa’. Penggunaan kolong rusunawa adalah : a) Ruang Serba guna, b) Mechanical Electrical Equipment, c) Ruang keamanan, d) Ruang RT/RW, e) Warung-warung maupun toko/koperasi, f) Tempat bermain anak, g) Taman Kanak-kanak, h) Parkir sepeda motor tidak hanya digunakan untuk penghuni rumah susun saja, dan i) MCK Umum di kolong rusunawa dapat diletakkan sedekat mungkin dengan Gedung Serba Guna/Olah Raga agar dapat saling mendukung keberadaannya.

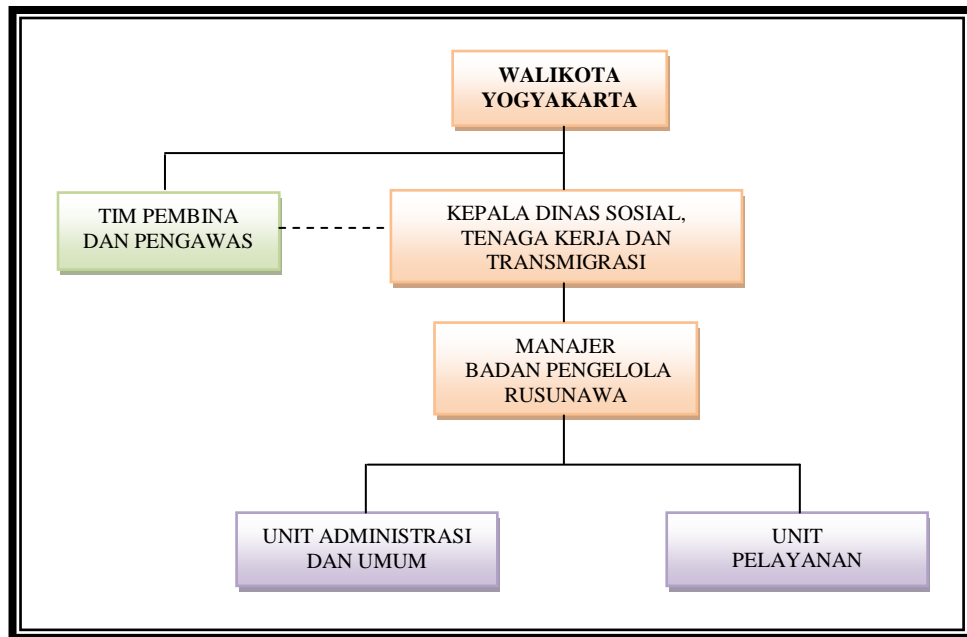
3.3.2 Badan Pengelola Rusunawa

Pemerintah Kota Yogyakarta mengeluarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta, yang mengatur kelembagaan Badan Pengelola Rusunawa. Kemudian mengeluarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Keuangan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta, yang mengatur mekanisme pengelolaan keuangan Rusunawa. Berdasarkan kedua peraturan tersebut maka pengelolaan Rusunawa dilakukan oleh Badan Pengelola Rusunawa.

Badan Pengelola Rusunawa terdiri atas seorang manajer dibantu oleh unit administrasi umum dan unit pelayanan hunian, masing-masing unit dibantu 2 orang staf. Anggota Badan Pengelola Rusunawa dipilih dengan seleksi yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta yang berasal dari masyarakat sekitar Rusunawa yang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Badan Pengelola Rusunawa berkedudukan ada dibawah Walikota Yogyakarta melalui Kepala Dinas Kesejahteraan Sosial yang dalam pengawasaan dan pembinaan dibantu oleh Tim Pembina dan Pengawas yang beranggotakan Asisten Sekretaris Daerah yang membidangi masalah kesejahteraan sosial, Asisten Sekretaris Daerah yang membidangi pemerintahan, kepala instansi yang menangani perencanaan daerah, kepala instansi yang menangani pengelolaan keuangan, kepala instansi yang menangani ketenagakerjaan, Camat setempat, Lurah Setempat, perwakilan tokoh masyarakat dan perwakilan penghuni. Adapun bagan struktur kelembagaan sebagaimana dalam Gambar 3.5.

Badan Pengelola Rusunawa merupakan badan layanan milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang berfungsi mengelola Rusunawa milik Pemerintah Kota Yogyakarta, mempunyai tugas :

1. Menyusun perencanaan, program, anggaran dan laporan;
2. Melaksanakan sosialisasi, pemasaran dan promosi untuk mencapai tingkat hunia maksimal;
3. Melaksanakan manajemen operasional penghunian;
4. Melakukan kerjasama dengan pihak lain dalam rangka peningkatan pendapatan;



Sumber : Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta

GAMBAR 3.3.
BAGAN STRUKTUR ORGANISASI
BADAN PENGELOLA RUSUNAWA

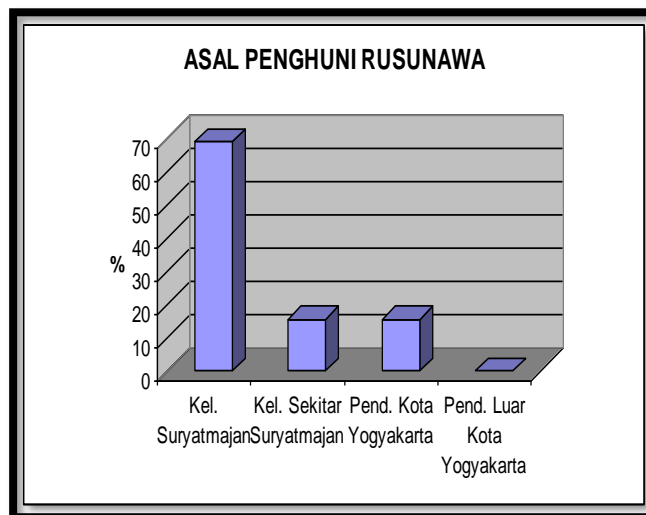
5. Melakukan pengaturan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan bersama, baik antara penghuni maupun dengan masyarakat sekitar berdasarkan musyawarah dan mufakat.

3.3.3 Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Cokrodirjan

Saat ini unit hunian Rusunawa terdiri dari 72 KK. Selama 2 tahun operasional Rusunawa telah mengalami jumlah maksimal. Informasi dari pengelola Rusunawa menyatakan bahwa peminat Rusunawa selalu banyak, pada pendaftaran hunian pertama jumlah peminat mencapai 172 KK. Mengingat keterbatasan unit hunian maka dilakukan penSeleksian terhadap calon penghuni Rusunawa.

Data penghuni Rusunawa dapat terlihat komposisi penghuni Rusunawa, yang dapat disampaikan dalam Gambar 3.4 berikut ini. Grafik menunjukkan bahwa penghuni Rusunawa 69% berasal dari Kelurahan Suryatmajan (khususnya

Kampung Cokrodirjan), 15,5% dari Kelurahan sekitar, dan 15,5% berasal dari Kecamatan lain di Kota Yogyakarta.



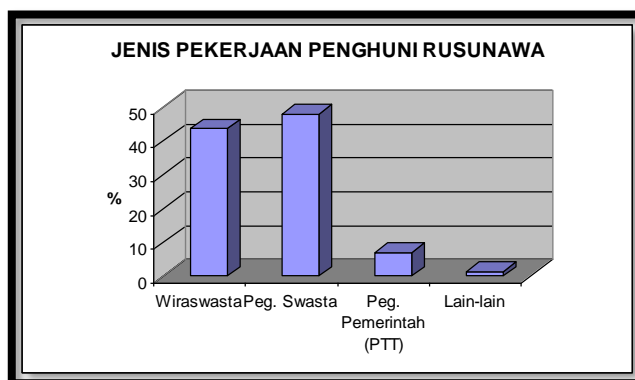
Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 3.4.
GRAFIKS ASAL PENGHUNI RUSUNAWA.

Mata pencaharian atau pekerjaan penghuni Rusunawa juga beragam terlihat dalam Gambar 3.5 berikut ini. Terlihat 43,5% bekerja sebagai wiraswasta dengan jenis usaha yang beragam. Kemudian 48,5% sebagai pekerja pada sektor-sektor swasta disekitar lokasi Rusunawa, terutama pada sektor perdagangan dan jasa. Kemudian 7,7% sebagai pegawai kontrak pemerintah atau disebut sebagai pegawai tidak tetap (PTT), terutama sebagai sopir sopir pada instansi pemerintah Kota Yogyakarta, dan 1,3% mempunyai pekerjaan lain yaitu sebagai pensiunan PNS.

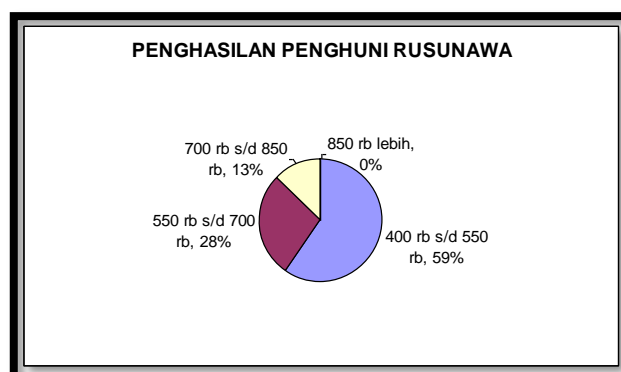
Dari Gambar 3.6 dapat dilihat penghuni Rusunawa mempunyai penghasilan yang beragam, namun masih dalam batas 2 X UMP DIY. Sebagian besar dengan penghasilan antara Rp. 400.000 sampai dengan Rp. 550.000 yaitu 59%, kemudian 28% berpenghasilan antara Rp 550.000 sampai dengan Rp. 700.000, dan 13% berpenghasilan antara Rp. 700.000 sampai dengan Rp. 850.000. Penghasilan yang tinggi rata-rata berprofesi sebagai wiraswasta, dan

penghasilan yang rendah rata-rata berprofesi sebagai pegawai pada sektor-sektor swasta.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 3.5.
GRAFIK JENIS PEKERJAAN PENGHUNI

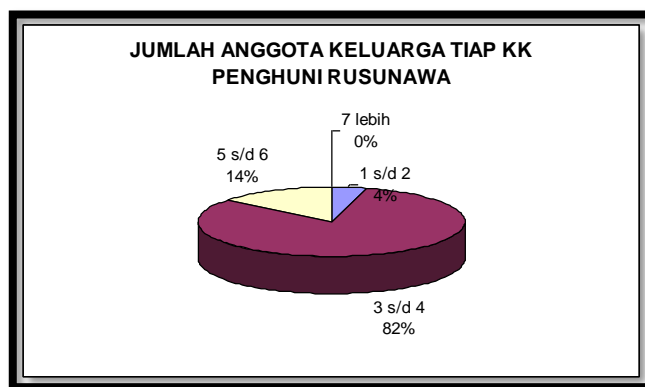


Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 3.6.
GRAFIKS PENGHASILAN PENGHUNI

Sebagaimana terlihat pada Gambar 3.7 jumlah anggota setiap kepala keluarga penghuni Rusunawa menunjukkan 82 % kepala keluarga beranggotakan 3 sampai 4 orang. Kemudian 14 % kepala keluarga beranggotakan 5 sampai 6 orang, dan 4 % kepala keluarga beranggotakan 1 sampai 2 orang. Jumlah anggota keluarga pada setiap unit hunian menjadi

pertimbangan dalam seleksi penghuni rusunawa, hal ini mengingat keterbatasan ruang dan pertimbangan sosial.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2004

GAMBAR 3.7
GRAFIKS JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PENGHUNI

Melihat karakteristik penghuni rusunawa yang berbeda-beda tingkat sosial, ekonominya, tentunya akan memberikan respon yang berbeda-beda dalam menyikapi tentang kepuasan tinggal yang bisa merubah kualitas hidupnya. Penelitian ini memang tidak menilik lebih jauh kepada latar belakang kondisi penghuni, tetapi paling tidak sebagai acuan peneliti dalam mendapatkan informasi sesuai dengan kerangka kerja yang telah ditetapkan.

3.3.4 Kegiatan Sosial Kemasyarakatan Penghuni Rusunawa

Sejumlah 72 kepala keluarga yang terbagi menjadi 2 blok hunian rusunawa berkumpul dalam satu lingkungan rusunawa adalah jumlah yang cukup untuk menjadi 1 atau 2 buah Rukun Tetangga. Namun demikian hal ini belum terlaksana, penghuni rusunawa masih banyak terikat secara kependudukan dan kegiatan sosial kemasyarakatan di wilayah asalnya. Secara administrasi kependudukan rata-rata masih bergabung dengan wilayah asalnya. Kecamatan dan kelurahan setempat belum mengatur atas status kependudukan penghuni rusunawa.

Penghuni rusunawa dalam kegiatan sosial kemasyarakatan juga masih bergabung dengan wilayah asalnya, seperti PKK bagi ibu-ibu, posyandu, dan lain-lain. Kegiatan yang dilakukan secara bersama dalam lingkungan rusunawa terbatas pada kegiatan siskamling dan arisan yang diprakarsai pengelola rusunawa. Kegiatan lain yang sedang dirintis adalah koperasi penghuni rusunawa, namun masih terdapat kendala terutama permodalan.

Belum terlihat langkah-langkah konkrit dari pemerintah daerah dalam melakukan upaya pemberdayaan penghuni Rusunawa dan masyarakat kampung sekitar rusunawa. Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kota dan Dinas Kesejahteraan Sosial Kota Yogyakarta melakukan pembinaan sebatas pada pengelolaan yang dilakukan Badan Pengelola Rusunawa. Melihat potensi masyarakat setempat, pemberdayaan masyarakat dapat lebih efektif dilakukan di lingkungan rusunawa. Tersedianya tempat yang memadai, obyek pemberdayaan yang terkumpul, dan antusiasme masyarakat yang tinggi, menunjukkan potensi yang menunjang pemberdayaan masyarakat. Keadaan ini perlu tindak lanjut dari instansi yang menangani bidang pemberdayaan masyarakat.

3.4 Kualitas Hunian Rusunawa yang Mempengaruhi Kenyamanan Tinggal

Analisis kualitas hunian rusunawa bertujuan untuk mengetahui permasalahan dan potensi kualitas rusunawa. Analisis terhadap permasalahan kualitas hunian rusunawa ini dapat menghasilkan suatu kondisi hunian yang dapat menghambat kepuasan tinggal bagi penghuninya. Potensi hunian yang ada diharapkan dapat dikembangkan menjadi faktor pendukung bagi kepuasan tinggal penghuninya. Analisis tersebut nantinya dijadikan stimulus munculnya respon penghuni rusunawa dalam mendapatkan kepuasan tinggal.

3.4.1 Kualitas Fisik Rusunawa Cokrodirjan yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal

Berdasarkan hasil survei primer baik melalui pengamatan di lapangan maupun wawancara dengan responden, permasalahan tinggal yang menyangkut kualitas hunian yang dapat menghambat atau mengurangi kepuasan tinggal penghuni rusunawa disebabkan oleh kondisi fisik dan non fisik. Faktor fisik antara

lain disebabkan oleh permasalahan dari sisi pelayanan prasarana rusunawa, desain ruang/bangunan, kelengkapan rusunawa dan fasilitas lingkungan. Sementara dari faktor non fisik disebabkan oleh permasalahan pengelolaan rusunawa, interaksi sosial antar penghuni, aturan/tata tertib (regulasi rusunawa), dan hak kepastian tinggal.

a. Prasarana Lingkungan

- Akses Jalan yang Sempit dan Tidak Ada Pedestrian

Letak bangunan rusunawa yang berada di lingkungan permukiman yang padat menyebabkan sirkulasi jalan di dalam wilayah tersebut (Kampung Cokrodirjan) hanya berupa gang-gang sempit dengan dimensi lebar yang tidak sama dan gang ini sendiripun terbentuk di sela-sela bangunan permukiman yang ada. Jalan setapak atau gang ini yang menghubungkan akses rusunawa ke luar lingkungan rusunawa.

Kondisi jalan akses menuju rusunawa hampir seluruh wilayah menggunakan perkerasan baik paving blok maupun beton cor dengan lebar antara 1–2 meter dan sebagian besar berhimpit langsung dengan tembok permukiman penduduk. Selain itu kondisi lahan yang menurun ke arah Sungai Code, membentuk pola sirkulasi dan bangunan mengikuti ketinggian kontur.

Akses masuk ke dalam Rusunawa dapat ditempuh melalui 3 arah, yaitu;

- 1) Arah sebelah barat atau dari Jalan Mataram terdapat 4 titik pintu masuk berupa gang-gang kecil dengan lebar 1–2 m, dari sisi sebelah utara bisa diakses turun melalui tangga dari jembatan Jalan Mas Suharto.
- 2) Arah sebelah selatan terdapat akses dengan jalan menurun ke arah Sungai Code yang bisa dilalui mobil dan terdapat tempat parkir mobil yang digunakan sebagai garasi di bawah jembatan Jalan Juminahan.
- 3) Akses dari timur yaitu kawasan Tegalpanggung melalui jembatan penyeberangan yang dimaksudkan sebagai sarana penghubung anak-anak sekolah yang ada di Kampung Cokrodirjan menuju tempat sekolahnya di Kampung Tegalpanggung.

Melihat kondisi tersebut timbul permasalahan karena tidak adanya pembeda fungsi jalan stapak dengan jalan kendaraan. Akses jalan menuju rusunawa yang dirasakan oleh penghuni dirasa kurang aman, karena jalan menuju rusunawa menyesuaikan dengan kontur lahan yang menurun, sehingga membahayakan terutama bagi pemakai kendaraan bermotor. Disamping jalan licin kalau hujan, lebar jalanpun terlalu kecil untuk ukuran jalan kendaraan, apalagi sisi dan badan banyak digunakan untuk aktivitas warga sekitar, misalkan untuk tempat peternakan burung dan tempat pertemuan warga sekitar.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.8
AKSESIBILITAS MENUJU RUSUNAWA

- Kualitas Air Bersih yang tidak Layak Konsumsi

Pemenuhan kebutuhan air bersih di Rusunawa Cokrodirjan telah menggunakan sumur bor dan tidak tersambungkan dengan jaringan air bersih kota. Air dalam di ambil dengan menggunakan mesin pompa air dan ditampung di *ground tank*. Penampungan di dasar tanah kemudian

dipompa lagi untuk ditampung di atas bangunan rusunawa (tower) dan kemudian di salurkan ke rumah-rumah penghuni melalui meteran air.

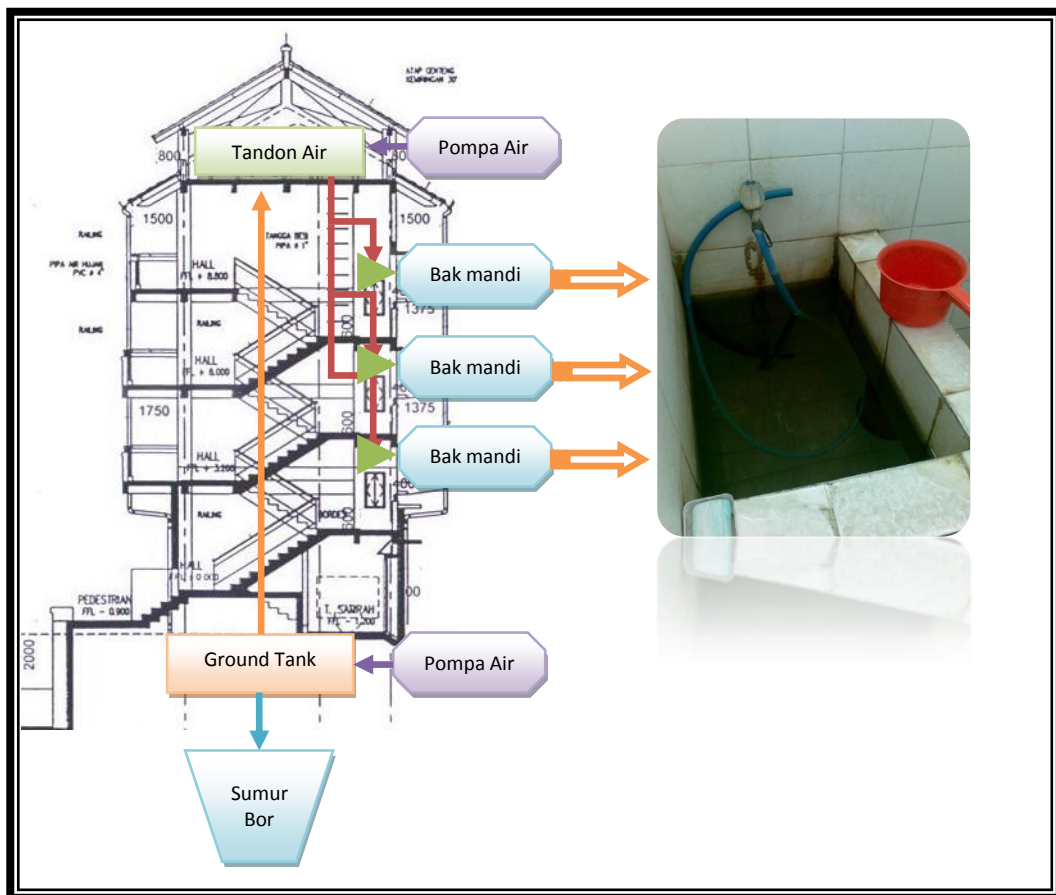
Permasalahan yang muncul adalah kondisi air yang kurang layak konsumsi, karena air menggunakan sumur bor dengan kedalaman 120 meter sehingga banyak mengandung *Fero* (besi) yg cukup tinggi, endapannya berwarna hitam pekat dan rasanya agak asin. Kondisi air yang demikian menyebabkan para penghuni tidak memanfaatkan untuk kebutuhan memasak dan minum, tetapi masih bisa digunakan untuk MCK (Mandi, Cuci, Kakus). Kebutuhan untuk memasak dan minum, penghuni mencari alternatif sumber air bersih lainnya, misalnya mengambil air sumur dari tetangga di kampung. Tentunya hal tersebut membutuhkan pengorbanan, karena harus membawa air dalam ember dan harus naik tangga bahkan ada yang sampai lantai 4.

Secara langsung penggunaan air di rusunawa tidak membawa dampak yang membahayakan bagi kesehatan warga. Namun gangguan kesehatan pernah terjadi berupa penyakit kulit herpes dan ini sudah ditampung keluhannya oleh pengelola. Solusi mengatasi tersebut belum ada alternatifnya dan untuk disambungkan ke saluran PDAM harus koordinasi dengan pemkot. Namun PDAM tidak menyanggupi karena harus membangun jaringan baru.

Secara kuantitas pemenuhan kebutuhan air lancar namun secara kualitas air tidak layak untuk dikonsumsi. Selain kondisi air yang tidak layak tersebut, kandungan air yang banyak Fe-nya juga mempercepat proses korosi/karat terhadap kran-kran air warga penghuni yang terbuat dari besi. Kran yang berkarat bisa menyebabkan kemacetan saluran distribusi air ke rumah-rumah dan akibatnya penghuni harus mengganti kran-kran besi tersebut dengan menggunakan kran plastik (Gambar 3.9).

- Volume Saluran Air Hujan yang tidak Mencukupi

Lokasi bangunan rusunawa yang terletak di pinggir Sungai Code merupakan titik terendah dalam kontur Wilayah Kecamatan Danurejan. Aliran air hujan mengikuti gaya gravitasi dan menyesuaikan dengan kontur yang ada, sehingga Sungai Code memang berfungsi sebagai saluran

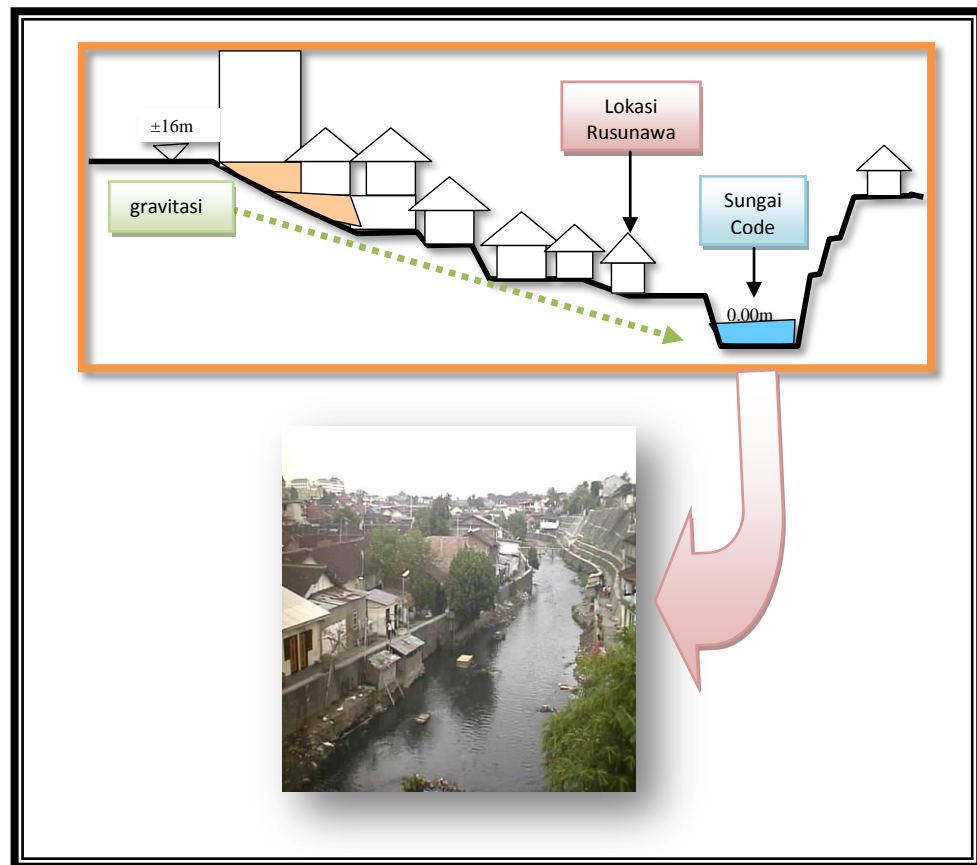


Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.9.
DISTRIBUSI AIR BERSIH RUSUNAWA

air hujan kota yang utama sebagai muara aliran air hujan dari tempat yang lebih tinggi. Posisi bangunan rusunawa menjadi arah aliran air hujan atau limbah sebelum air masuk ke dalam sungai. Apabila saluran drainase di sekitar rusunawa tidak bisa menampung volume air maka akan terjadi luapan air yang bisa menggenangi rusunawa dan sekitarnya (Gambar 3.10).

Saluran pembuangan air hujan (SPAH) di rusunawa telah dilengkapi dengan saluran pembuangan pada bangunan dan jaringan saluran pembuangan di luar bangunan rusunawa. Saluran pembuangan pada bangunan rusunawa digunakan saluran pipa dari talang datar menuju saluran pembuangan air hujan tertutup di bawah. Sementara SPAH



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.10. SISTEM DRAINASE MENGIKUTI PENGALIRAN GRAVITASI

bangunan dihubungkan dengan SPAH tertutup di luar bangunan untuk diteruskan ke pembuangan/drainase akhir di Sungai Code.

Permasalahan muncul ketika SPAH digunakan juga sebagai saluran pembuangan air limbah manusia, sehingga dua fungsi yang seharusnya dipisahkan menjadi bercampur. Fakta di lapangan limbah cair yang masuk SPAH berasal dari saluran warga di permukiman Cokrodirjan (Gambar 3.11). Akibatnya fungsi drainase menjadi tidak lancar karena limbah yang masuk ke dalam SPAH mengakibatkan pemampatan dan pendangkalan saluran. Tentunya hal ini akan mengurangi daya tampung air di SPAH untuk mengalirkan air hujan. Dampak yang terjadi adalah adanya luapan di sisi-sisi bangunan rusunawa dan terjadi aliran air terbuka di permukaan tanah hingga masuk pada bangunan-bangunan publik di

GAMBAR 3.11.
SPAHLINGKUNGAN RUSUNAWA

Dimensi kapasitas saluran drainase juga masih kurang memadai dalam menampung air limbah dari riol kota sehingga saat hujan deras air selalu menggenangi lahan yang berada dekat dengan tepi kali Code secara langsung termasuk bangunan rusunawa. Selain itu kondisi kawasan bantaran sungai akan tambah parah terkena luapan sungai Code akibat

tinggi permukaan air sungai menyebabkan semua saluran drainase yang ada tertutup dan meluap ke areal pemukiman penduduk terutama yang di daerah sepanjang 2-8 m dari tepi sungai. Kondisi tersebut akan mengurangi kenyamanan tinggal di rusunawa, karena aksesibilitas dan aktivitas penghuni akan terganggu akibat genangan air dan luapan drainase yang menggenangi jalan-jalan dan bangunan-bangunan yang konturnya lebih rendah daripada saluran drainase yang ada.

- Saluran Air Limbah Mampat dan Bocor

Setiap unit rumah di Rusunawa Cokrodirjan telah dilengkapi dengan dapur, kamar mandi, cuci dan saluran pembuangan air limbah yang berasal dari kakus. Fungsi ruang tersebut selalu menghasilkan limbah, baik limbah cair, asap, maupun padat. Sistem pembuangan air limbah secara paralel menyebabkan sulitnya melakukan pemantauan terhadap kondisi saluran. Sistem paralel yang dimaksud adalah setiap sambungan air limbah dari 3 unit rumah digabung menjadi satu sambungan untuk diteruskan ke pengolahan limbah yang ada di bawah permukaan tanah. Saat saluran utama mampat maka akan terjadi luapan air limbah ke rumah-rumah yang telah tersambung dengan pipa utama tersebut. Hal ini sangat mengganggu kenyamanan sebuah hunian karena permasalahan limbah tersebut bisa membawa dampak ke semua penghuni yang lain. Lebih sering permasalahan mampatnya saluran pembuangan air limbah disebabkan oleh aktivitas penghuni dalam membuang limbahnya. Tidak hanya air yang terbuang tetapi limbah padat ikut masuk dalam saluran, akibatnya limbah padat yang tidak bisa terurai oleh air akan menyumbat saluran sehingga air limbah kembali naik ke rumah-rumah. Selain air yang menggenangi lantai-lantai kamar mandi dan dapur, bau tidak sedap juga masuk ke dalam ruangan rumah (Gambar 3.12).

Perbaikan saluran yang mampatpun tidak mudah, karena sulitnya menemukan titik saluran yang mampat tersebut. Ketika saluran sedang diperbaiki, aktivitas membuang air limbah juga dihentikan sehingga kenyamanan terganggu dalam hal aktivitas pembuangan air limbah.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.12.
PIPA PEMBUANGAN AIR HUJAN DAN
AIR LIMBAH PADA BANGUNAN RUSUNAWA

- Frekwensi Pengangkutan Sampah tidak Rutin

Sistem persampahan di rusunawa Cokrodirjan tidak terlepas dari sistem jaringan persampahan kota. Pengumpulan sampah di rusunawa sifatnya hanya sementara sehingga pembuangan akhir sampah dilakukan dengan menggunakan truk sampah dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Yogyakarta.

Masing-masing blok rusunawa terdapat satu TPS yang menampung limbah padat dari 36 KK yang ada, sehingga total terdapat 2 TPS yang melayani 72 KK. Namun kesepakatan penghuni dan pengelola, TPS bisa digunakan oleh warga sekitar di lingkungan permukiman warga. Setiap KK yang memanfaatkan TPS tersebut dikenakan retribusi sebesar Rp 2.500,00 rupiah per bulan. Bangunan TPS tersebut lokasinya berada di lantai dasar dekat dengan tangga bangunan yang tersambung dengan lorong vertikal ke masing-masing lantai. Jadi proses pembuangan sampah ke TPS tersebut, penghuni cukup menuju ruang tangga pada masing-

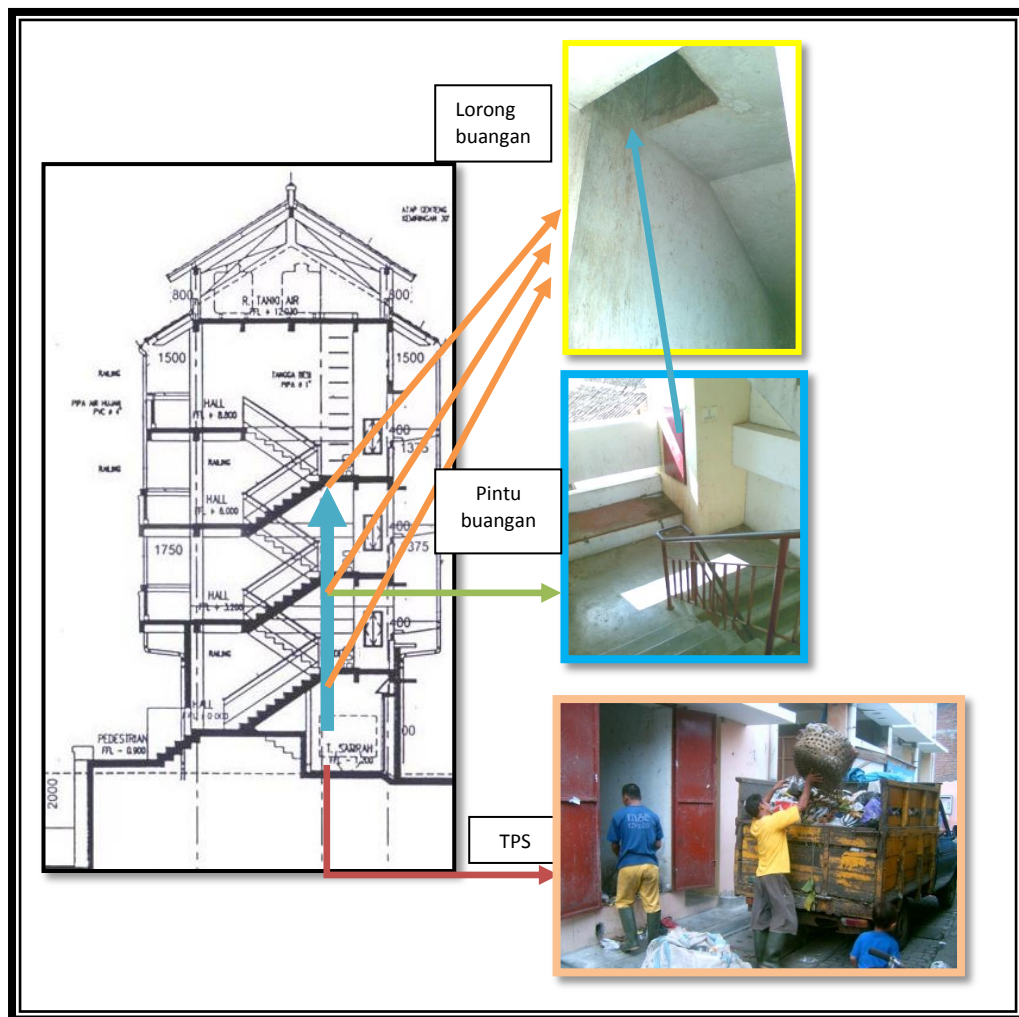
masing lantai dan disediakan pintu berukuran 50 cm kali 40 cm untuk membuang sampahnya.

Permasalahan yang muncul adalah terjadinya bau yang tak sedap dari pembuangan sampah tersebut karena pintu tempat pembuangan sampah kadang-kadang terbuka dan sampah-sampah banyak yang berceceran di pintu pembuangan yang menyebabkan kondisi kotor. Padahal pintu pembuangan tersebut berada di tangga bangunan yang notebene sebagai lalulintas penghuni menuju rumahnya. Melihat kondisi tersebut dari sisi kenyamanan penghuni jelas terganggu, karena sampah di rusunawa menimbulkan polusi bau dan menyebabkan lingkungan yang kotor.

Sistem pembuangan sampah dari TPS menuju TPA yang dilakukan oleh Dinas Lingkungan Hidup tidak rutin dilakukan. Timbunan sampah di rusunawa belum terangkut hingga 2 minggu menunggu giliran pengangkutan dengan truk-truk sampah. Pengamatan di lapangan, hal ini terjadi karena kurang adanya koordinasi antara pengelola rusunawa dengan pihak Dinas Lingkungan Hidup, disamping moda angkutan dan petugas sampah yang masih kurang jumlahnya. Dampaknya adalah timbunan sampah yang membusuk dan ruang TPS yang tidak tertutup sangat mengganggu kenyamanan penghuni maupun warga sekitarnya.

- Jaringan Listrik Tersentral dan Daya yang Kurang

Setiap unit rumah telah terlayani dengan jaringan listrik berdaya 450 watt, walaupun standar perumahan saat ini untuk setiap unit rumah sebesar 900 watt. Daya yang disediakan tersebut dinilai oleh para penghuni rusunawa terlalu kecil, karena kebutuhan daya dan penggunaan energi listrik untuk keperluan rumah tangga melebihi kapasitas yang ada. Penghuni rusunawa banyak menggunakan barang-barang elektronik yang memakan daya listrik cukup besar, misalnya setrika, lemari es, televisi, dispenser, audio dan lain sebagainya. Apabila penggunaan alat-alat rumah tangga tersebut digunakan secara bersamaan maka akan terjadi pemutusan listrik melalui alat meteran yang disediakan untuk masing-masing unit rumah.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.13.
PENGELOLAAN SAMPAH DI RUSUNAWA

Jika listrik mati penghuni tidak bisa menyalakan kembali aliran listrik, karena saklar/alat meteran tersentral dalam satu ruangan pengelola rusunawa. Penghuni harus menghubungi pengelola untuk dapat menghidupkan kembali aliran listriknya. Namun permasalahannya adalah jika kebutuhan listrik padam pada malam hari sementara kantor pengelola telah tutup, maka penghuni tidak bisa menyalakan kembali. Penghuni hanya bisa menunggu keesokan harinya ketika ruang pengelola dibuka. Hal ini dirasakan oleh penghuni kurangnya rasa nyaman dan tidak adanya kebebasan dalam memanfaatkan jaringan listrik yang merupakan

kebutuhan pokok rumah tangga. Sebagian penghuni bahkan membuat instalasi tambahan berupa saklar on off di dalam ruangan rumahnya sehingga bila listrik padam tidak kesulitan lagi untuk menghidupkannya. Namun kondisi ini sangat rawan adanya hubungan arus pendek listrik yang bisa mengakibatkan kebakaran (Gambar 3.14)

Kurangnya daya listrik untuk kebutuhan peralatan rumah tangga dan ketidakbebasan memanfaatkan jaringan listrik yang ada memberikan dampak ketidakpuasan penghuni tinggal di dalam bangunan rusunawa. Rata-rata mereka membandingkan dengan tempat tinggal sebelumnya yang bebas memanfaatkan dan melakukan kontrol terhadap kebutuhan dan penggunaan listrik dalam rumah tangganya.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.14.
KONDISI PERLISTRIKAN DI RUSUNAWA

b. Ruang Bangunan

- Fungsi Ruang Hunian untuk Aktivitas Usaha

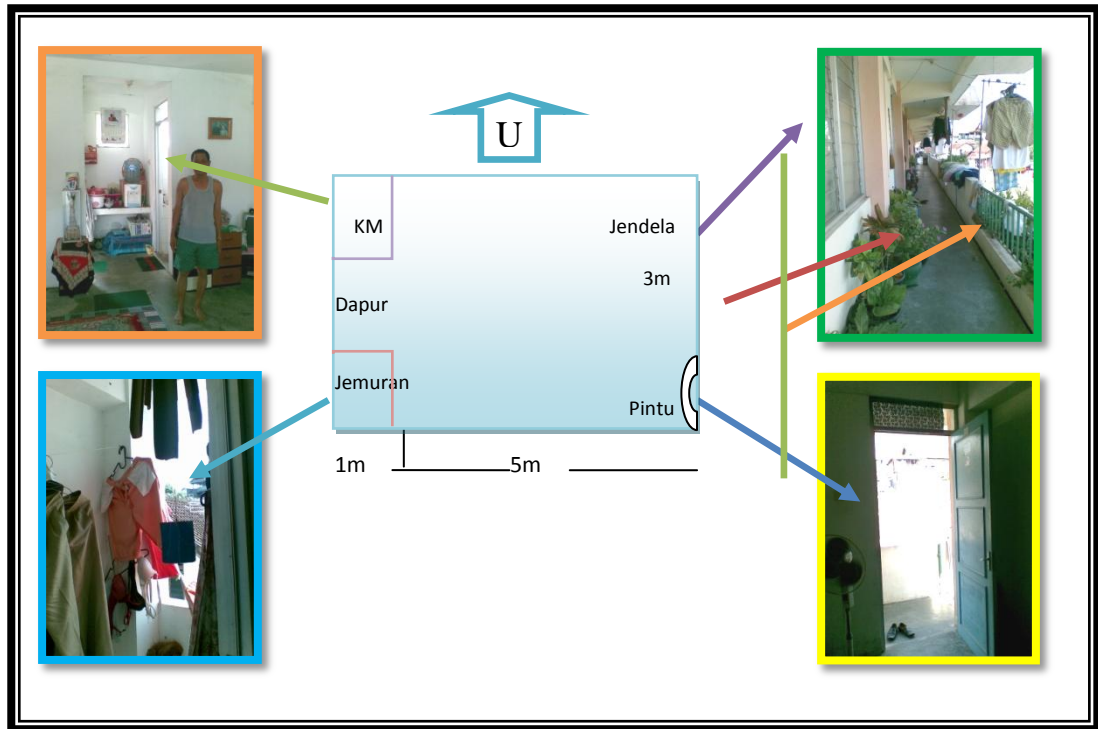
Fungsi ruang di dalam sebuah unit rusunawa adalah sebagai tempat tinggal bagi para penghuni. Fungsi hunian ini bisa sebagai tempat untuk istirahat, membina keluarga dan tempat berlindung bagi penghuninya sehingga rasa nyaman harus bisa dicapai agar tujuan hunian ini bisa terwujud. Dalam mencapai sebuah kenyamanan tinggal, ruangan harus di desain dan dibangun menurut kebutuhan penggunaan ruang bagi yang tinggal di dalamnya. Perkembangan hunian di Rusunawa Cokrodirjan, rumah tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal, tetapi ada sebagian penghuni yang menggunakan ruang tinggal sebagai tempat bekerja, misalnya usaha kerajinan, menjahit dan berdagang. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri karena nilai kenyamanan tinggal terlepas dari fungsi rumah itu sendiri

- Ukuran Ruang Terlalu Sempit dan Tidak Ada Pembagian Ruang

Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta setiap unit rumah memiliki ukuran luas 21 meter persegi atau tipe 21 dengan muka rumah sepanjang 3 meter dan lebar ruangan ke belakang sepanjang 6 meter. Setiap unit rumah juga di lengkapi dengan teras rumah satu meter kali panjang muka rumah, yang juga berfungsi sebagai selasar bagian dari bagian bersama para penghuni rusunawa yang lain. Bagian belakang terdapat ruang dapur, kamar mandi dan tempat jemuran, masing-masing berukuran 1 meter persegi.

Ukuran unit rumah tersebut dinilai oleh para penghuni terlalu sempit, apalagi tidak adanya pembagian ruang berdasarkan kepentingan penghuni, misalkan ruang tidur, ruang tamu dan ruang keluarga. Bagi keluarga yang memiliki anggota keluarga 4 orang, ukuran rumah dirasa tidak nyaman dan *sumpek*. Hal ini bisa mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhan psikologi anak, ketika ruang privasi keluarga tidak dipisahkan dengan ruang-ruang untuk kebutuhan lainnya. Bagi penghuni pembagian ruang merupakan harga mati yang harus diusahakan demi kepentingan pembinaan dan kehidupan keluarganya, sehingga sebagian

penghuni memasang sekat-sekat sebagai pembatas fungsi ruang yang dibutuhkan. Namun dengan keterbatasan ukuran ruang, tindakan ini semakin mempersempit ruang gerak dan aktivitas penghuni, seperti pada Gambar 3.15.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

**GAMBAR 3.15.
KONDISI RUANG RUMAH**

- Penghawaan yang Kurang dan Kondisi Ruang yang Panas

Kenyamanan ruang tinggal di rusunawa juga tidak terlepas dari persyaratan penghawaan, pencahayaan, suara dan bau untuk melindungi para penghuni. Penghawaan atau pengkondisian udara di ruang hunian Rusunawa Cokrodirjan dipengaruhi oleh orientasi bangunan, letak dan besarnya ventilasi, pencahayaan sinar matahari, jenis bahan bangunan dan vegetasi. Orientasi bangunan Rusunawa Cokrodirjan menghadap ke arah Timur, dimana matahari terbit dan terjadinya sirkulasi arah matahari. Arah rumah (muka rumah) berhadapan langsung dengan sinar matahari sehingga sinar matahari langsung masuk ke dalam rumah

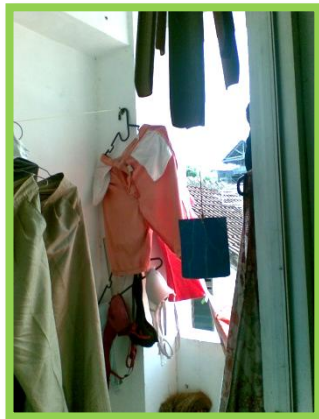
Hal ini membawa dampak panas terhadap kondisi dalam ruangan, apalagi tidak adanya pelindung matahari berupa teritisan, *sun shading*, tanaman pelindung maupun tirai jendela. Panjang teritisan di tiap unit rumah hanya 50 cm dari railing atau pagar rumah, sehingga fungsi teritisan tidak cukup melindungi penghuni dari panas sinar matahari maupun tampias hujan. Panas matahari dan percikan tampias hujan langsung masuk ke dalam rumah sehingga mengurangi kenyamanan tinggal di dalamnya. Sinar matahari baru bisa surut pada pukul 11.00 WIB dan penghuni mulai membuka pintu dan tirai jendela rumahnya.

Ventilasi yang berfungsi sebagai pintu penggantian sirkulasi udara besarnya tidak mencukupi untuk melakukan sirkulasi maupun menurunkan panas dan penghawaan di dalam ruangan. Luas ventilasi di tiap unit rumah kurang dari 1% daripada luas ruangan rumah. Penghuni merasakan udara yang lembab di dalam rumah sehingga satu-satunya jalan dengan membuka pintu utama pada saat matahari sudah melewati titik fulminasi. Namun dengan terbukanya pintu-pintu rumah, juga tidak menambah kenyamanan bagi aktivitas penghuninya, karena tepat di depan pintu terdapat selasar yang merupakan jalan lalulintas bagi penghuni lainnya. Akibatnya segala aktivitas dan kondisi di dalam ruangan rumah bisa diketahui oleh penghuni lain yang melintasi pintu rumah. Tentunya hal ini menambah rasa sungkan atau *ewuh* dari pemilik rumah yang tinggal di dalamnya.

- Tempat Jemuran Kurang Memadai

Tempat jemuran merupakan bagian dari kebutuhan ruang yang harus dipenuhi dalam lingkungan rumah susun. Tempat jemuran di Rusunawa Cokrodirjan merupakan bagian ruang dari satuan unit rumah. Peletakkan ruangnya bersebelahan dengan dapur dan kamar mandi dengan ukuran 1 meter persegi. Penggunaannya tidak optimal karena ruang terbuka untuk menjemur menghadap ke barat sehingga kurangnya penetrasi sinar matahari. Ketidakefektifan fungsi tempat jemuran tersebut, penghuni memanfaatkannya untuk gudang dan penangkaran burung piaraan dalam sangkar.

Setiap tindakan yang dilakukan membawa konsekuensi dan dampak, ketika aktivitas menjemur justru menggunakan ruang-ruang kosong di depan rumah yang mempunyai fungsi lain, misalkan di railing atau pagar selasar, digantung di kanopi rumah bahkan di taman hijau rusunawa. Dari sisi estetika akan mengganggu pemandangan dan merusak taman-taman hijau yang tumbuh



Ukuran yang tidak memadai dan tidak efektif



Tempat jemuran digunakan untuk fungsi yang lain



Ruang-ruang bersama yang kosong dimanfaatkan untuk keperluan menjemur



Terganggunya pemandangan muka bangunan rusunawa yang dipenuhi dengan tempat-tempat jemuran darurat

Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.16.
KONDISI RUANG JEMURAN

- Fungsi Selasar Sulit Diakses

Selasar di Rusunawa Cokrodirjan merupakan bagian bersama yang berfungsi sebagai ruang penghubung antar satuan unit rumah dan akses jalan penghuni yang sekaligus sebagai teras rumah. Selasar yang

berukuran lebar 120 cm tersebut dibatasi dengan railing atau pagar dengan ketinggian 85 cm. Namun kenyataan di lapangan, karena penggunaan bersama tersebut fungsi selasar digunakan oleh penghuni sebagai ruang berkumpul dan bersosialisasi yang sekaligus sebagai ruang tamu. Ruang bermain anak-anak yang seharusnya disediakan di lantai dasar, karena jauhnya dari pengawasan orang tua, akhirnya anak-anak pun menggunakan selasar sebagai arena bermain dan tempat berinteraksi dengan teman sebayanya. Bahkan akses selasar menjadi sulit digunakan karena penghuni juga memanfaatkan selasar sebagai gudang untuk menempatkan barang-barang yang tidak tertampung jika diletakkan di dalam rumah, misal lemari, kursi, sepeda dan pot-pot bunga (Gambar 3.17)

Dampak yang muncul dari penggunaan selasar yang multi fungsi dan melanggar dari peruntukannya adalah sulitnya pemanfaatan selasar sebagai lalu lintas penghuni karena banyaknya barang-barang rumah tangga yang ditempatkan di badan selasar, sehingga mempersempit ruang gerak orang berjalan. Kebisingan yang ditimbulkan anak-anak bermain juga mengganggu waktu-waktu istirahat penghuni di dalam rumah.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.17.
KONDISI SELASAR

c. Fasilitas Lingkungan

- Ruang Terbuka Hijau Tidak Dimanfaatkan Secara Optimal

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, penghijauan, kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan lain-lain. Namun fasilitas lingkungan di Rusunawa Cokrodirjan belum dimanfaatkan secara optimal, seperti ruang terbuka hijau, tempat bermain dan belajar anak serta fasilitas olahraga. Sementara untuk fasilitas peribadatan, pendidikan dan kesehatan telah tersedia walaupun tidak di dalam lingkungan rusunawa.

Ruang terbuka hijau yang disediakan di Rusunawa Cokrodirjan adalah berupa pot-pot tanaman yang sekaligus berfungsi sebagai kanopi (*roof garden*), pot-pot di sisi bangunan rusunawa, dan taman atap yang dibangun di luar bangunan. Namun pemanfaatannya tidak difungsikan secara optimal, karena tanaman yang ada tidak dipelihara dengan baik. Taman atap yang dibangun di depan bangunan rusunawa tidak difungsikan dengan baik sehingga bangunan tersebut nampak kering dan gersang. Lapangan olahraga yang berfungsi sebagai ruang publik dan interaksi antar penghuni, pada awal konsep pembangunan rusunawa akan menggunakan ruang terbuka di antara 2 blok rusunawa yang berjarak 20 meter. Namun hingga saat ini ruang tersebut tidak terelisasi sehingga pemanfaatannya tidak jelas. Padahal ruang publik tersebut sangat dibutuhkan oleh para penghuni untuk melakukan interaksi dan tukar informasi pada forum-forum informal.

Termasuk tempat bermain anak yang tidak tersedia secara memadai. Karena ruang bermain dan belajar anak disediakan oleh BPR di ruang yang sebenarnya diperuntukan sebagai ruang kontrol listrik dan gudang. Ruang tersebut berbahaya bagi aktivitas anak-anak apalagi tanpa pengawasan dari orang tua. Dampaknya adalah anak-anak menggunakan ruang selasar sebagai tempat bermain sehingga aktivitasnya pun mengganggu ketenangan penghuni karena kebisingan dan fungsi selasar tidak sepenuhnya bisa dimanfaatkan untuk kebutuhan yang semestinya.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.18.
KONDISI RTH

3.4.2 Kualitas Non Fisik Rusunawa Cokrodirjan yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal

Kualitas hunian non fisik disebabkan oleh permasalahan pengelolaan rusunawa, interaksi sosial antar penghuni, aturan/tata tertib (regulasi rusunawa), dan hak kepastian tinggal.

a. Pengelolaan Rusunawa,

Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rusunawa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta, yang dimaksud dengan pengelolaan adalah hal-hal yang berkaitan tentang penghunian (hak dan kewajiban penghuni), tata cara dan persyaratan penghunian dan pengelolaan bagian bersama dan benda bersama. Di atur di dalamnya bahwa setiap warga Kota Yogyakarta berhak menjadi penghuni rusunawa dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Setiap penghuni yang telah menetap di rusunawa secara otomatis berhak tinggal di unit hunian yang disewanya lengkap dengan fasilitas dan utilitas yang telah disediakan. Namun permasalahan muncul ketika hunian telah dinikmati terkait penyediaan sarana dan prasarana yang kurang memadai. Hal tersebut tentu akan membawa

dampak bagi penghuni terkait kenyamanan yang dirasakan yang akan menentukan kualitas hidup selanjutnya.

Badan Pengelola Rusunawa sebagai penanggung jawab pengelolaan rusunawa berkewajiban melakukan pelayanan kepada penghuni dengan menindaklanjuti setiap keluhan dan keberatan serta permasalahan pelayanan fisik maupun non fisik rusunawa. Penghuni berhak mendapatkan informasi dan penjelasan mengenai kebijakan dan keputusan serta segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan rusunawa. Namun tindakan dan pelayanan BPR dalam tugasnya belum dinilai baik oleh para penghuni rusunawa. Ketidaktranparan dalam manajemen operasional rusunawa, tidak tanggap atas keluhan dan permasalahan penghuni, kurang efektifnya dalam pemeliharaan dan perawatan rusunawa dan tidak jelasnya program kerja yang direncanakan, menjadi permasalahan dalam hunian rusunawa. Permasalahan ini terjadi karena kurang koordinasinya dan komunikasi yang efektif antara BPR dengan penghuni walaupun telah ada wadah peguyuban penghuni yang memfasilitasinya. Segala keputusan pengelolaan rusunawa masih bersifat satu arah dari BPR tanpa mempertimbangkan keinginan dan kebutuhan penghuni. Hal ini biasanya terkait masalah keuangan pembayaran retribusi dan iuran-iuran lainnya.

Sebaliknya penghunipun mempunyai kewajiban yang harus dijalankan supaya pengelolaan dapat berjalan dengan baik dan mempunyai kemanfaatan demi kepentingan bersama. Namun aturan yang telah ditetapkan mengenai kewajiban penghuni berbanding terbalik dengan fakta di lapangan yang menjadi permasalahan bagi pengelolaan rusunawa. Menjaga ketertiban, keamanan, kenyamanan, kerukunan antar penghuni dan kebersihan di lingkungan rusunawa tidak semuanya dapat terlaksana dengan baik. Termasuk penunggakan membayar uang sewa, iuran retribusi atas fasilitas dan prasarana yang digunakan, menjadi masalah bagi keberlanjutan pengelolaan dan pelayanan rusunawa.

b. Tata Tertib Tinggal di Rusunawa

Tata tertib yang telah disepakati di rusunawa berisi tentang kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni, larang-larangan dan sanksi atas

pelanggaran yang terjadi. Aturan tersebut ditetapkan dengan tujuan memberikan kenyamanan bagi pengguna layanan rusunawa (penghuni) dalam bertempat tinggal. Namun dari semua kewajiban dan larangan yang ada berdasarkan kondisi di lapangan terdapat pelanggaran-pelanggaran yang harus dikenai sanksi. Sanksi yang dikenakan berupa peringatan dari BPR, seandainya tidak ada tindak lanjut dari penghuni, maka bisa dilakukan pemutusan sambungan listrik atau air jika terkait penunggakan pembayaran retribusi. Namun sanksi terakhir adalah pengusiran untuk pengosongan unit hunian yang ditinggalinya. Sanksi tersebut baru sekali dilakukan oleh BPR, walaupun jenis pelanggaran cukup banyak dilakukan dan telah lama terjadi.

c. Hak Kepastian Tinggal

Rusunawa adalah hunian yang mempunyai status hak tinggal dengan menyewa/kontrak dengan batas waktu yang telah ditentukan. Batas waktu penghunian rusunawa yang diberikan bagi penghuni adalah 3 (tiga) tahun. Namun penghuni yang telah sampai pada batas waktu 3 tahun dapat mengajukan perpanjangan waktu sewa untuk satu kali perpanjangan selama 3 tahun berikutnya. Perpanjangan waktu sewa tersebut diberikan apabila memenuhi persyaratan menghuni dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan.

Pengaruhnya terhadap penghuni berkaitan dengan status sewa dalam memperoleh hak tinggalnya adalah kemampuan memperoleh tempat tinggal pasca huni di rusunawa. Pertanyaannya adalah setelah hak tinggalnya selesai, penghuni akan tinggal dimana? Hal tersebut yang sangat membebani para penghuni Rusunawa Cokrodirjan saat ini, karena waktu sewa mereka tinggal 1 tahun, termasuk masa perpanjangan tinggal. Ketika ditanya setelah waktu sewanya habis, rata-rata para penghuni tidak bisa menjawabnya. Namun harapannya adalah para penghuni masih bisa memperpanjang kontrak atau sewa sehingga masih bisa tinggal di rusunawa. Jika harus memiliki rumah huniannya di rusunawa mereka pun sanggup dengan cara mencicil.

BAB III

KARAKTERISTIK RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA

Bab ini memberikan gambaran dan penjelasan tentang karakteristik hunian Rusunawa Cokrodirjan dan kondisi masyarakat penghuni serta kebutuhan rumah bagi masyarakat di bantaran Sungai Code. Kebutuhan perumahan di Kota Yogyakarta menjadi *demand* yang harus terpenuhi khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah di permukiman padat Kampung Cokrodirjan. Kebijakan yang diambil dalam meremajakan permukiman kumuh tersebut adalah merelokasi masyarakat bantaran sungai ke rusunawa yang terbangun di sekitar permukiman padat. Tujuannya adalah mengurangi kekumuhan tinggal di kota dan memenuhi kebutuhan masyarakat miskin akan rumah yang layak tanpa terhalang kendala keterbatasan lahan.

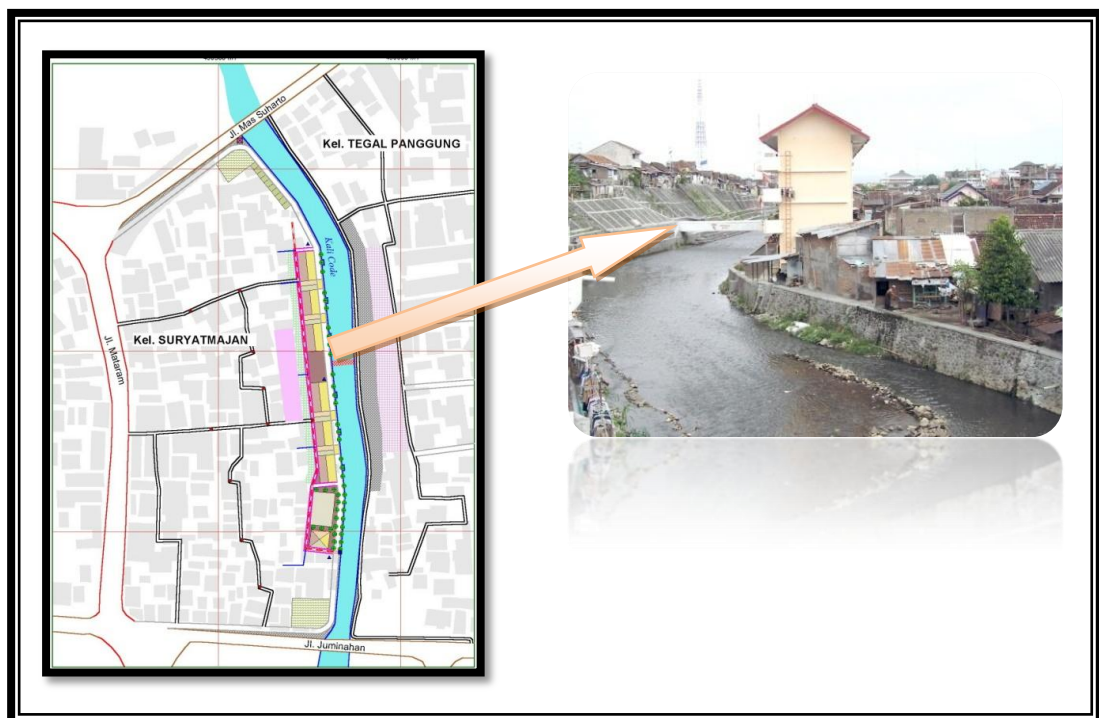
Pasca huni rusunawa perlu mengetahui dampak perkembangan dan keberhasilan pembangunan rusunawa dengan melihat kualitas hidup penghuni dan kualitas hunian yang dibutuhkan oleh penghuninya. Untuk mempermudah dalam pemahaman lokasi studi tentang rusunawa, maka deskripsi obyek penelitian pada bab ini akan dilakukan dengan maksud untuk memberikan gambaran detail tentang hunian rusunawa dan penghuninya. Dalam upaya mencapai kondisi nyaman huni rusunawa di Kota Yogyakarta maka perlu dilakukan identifikasi terhadap permasalahan kualitas hunian rusunawa baik dari sisi fisik bangunan maupun non fisik pengelolaan rusunawa.

3.1 Gambaran Rusunawa dan Pertimbangan Kebutuhan Rumah di Kawasan Cokrodirjan

Gambaran Rusunawa Cokrodirjan menjelaskan karakteristik secara umum baik dari sisi fisik maupun non fisik yang dijadikan acuan dalam mengidentifikasi kualitas hunian rusunawa sebagai stimulan munculnya respon penghuni dalam menentukan kepuasan tinggal.

3.1.1 Lokasi dan Orientasi Rusunawa

Rusunawa Cokrodirjan terletak di Kawasan Cokrodirjan yang lebih terkenal dengan sebutan Kampung Cokrodirjan. Secara administratif Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya termasuk dalam wilayah Kecamatan Danurejan yang terdiri dari dua kelurahan, yaitu Kelurahan Suryatmajan dan Kelurahan Tegalpanggung. Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya pada bagian sebelah barat dibatasi Jalan Mataram, sebelah timur dibatasi Jalan Tegal Panggung, sebelah utara dibatasi Jalan Mas Suharto dan bagian selatan dibatasi oleh Jalan Juminahan, sedangkan di tengah mengalir Sungai Code. Ruang lingkup tersebut sekaligus mencakup kawasan sebelah timur sungai Code terutama lingkungan permukiman di tepian bantaran sungai code pada Kawasan Tegalpanggung, dan sebelah barat sungai merupakan Kawasan Suryatmajan. Rusunawa Cokrodirjan sebagai obyek penelitian ini berada di Kelurahan Suryatmajan di sebelah barat Sungai Code yang membelah Kota Yogyakarta, seperti terlihat pada gambar berikut ini:



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta dan Hasil Pengamatan, 2009

GAMBAR 3.1
ORIENTASI BANGUNAN RUSUNAWA COKRODIRJAN

3.1.2 Pertimbangan, Potensi dan Masalah Kebutuhan Rumah di Kawasan Cokrodirjan

Permasalahan tata lingkungan permukiman Kawasan Cokrodirjan secara umum sangatlah spesifik karena merupakan satu rangkaian dalam aspek sosial, ekonomi dan budaya yang terjadi dan berkembang secara alamiah. Terbentuknya permukiman di Kawasan Cokrodirjan ini melalui suatu proses sosial, ekonomi dan budaya yang cukup panjang dan kompleks sehingga tidak mudah untuk digantikan dengan bentuk baru. Fenomena yang sering terjadi di Kota Besar, khususnya di Kota Yogyakarta, masyarakat yang bekerja dengan penghasilan menengah ke bawah/rendah cenderung berusaha tinggal dekat dengan tempat kerja. Hal ini dikarenakan faktor mobilitas dalam menghemat biaya transportasi dan tenaga mereka ketika menuju tempat kerja.

Luasan lahan yang sempit dan mahalnya lahan di tengah kota menyebabkan kaum boro hanya mampu menempati lahan-lahan kosong yang pada prinsipnya merupakan lahan milik negara dan diperuntukan sebagai area konservasi kemudian berkembang menjadi kawasan permukiman sehingga menyebabkan terjadi perubahan fungsi lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Pada tahun 2003 tingkat kepadatan penduduk di Kawasan Cokrodirjan mencapai 30.917 jiwa/km². Tingkat kepadatan penduduk yang sangat tinggi serta status masyarakatnya kebanyakan kaum boro (pendatang) dengan tingkat pekonomian yang rata-rata berpenghasilan rendah, maka terbentuklah permukiman-permukiman penduduk yang tidak tertata dengan kondisi bangunan semi permanen dan status tanah tidak jelas yang tersebar di sepanjang Kali Code.

Berkembangnya Kota Yogyakarta dan meningkatnya pertumbuhan perkonomian di Kawasan Malioboro menyebabkan semakin bertambah pula kaum boro (pendatang) yang mencari nafkah di Kota Yogyakarta. Hal ini tentu saja semakin menambah padat daerah-daerah permukiman yang berada di sekitar pusat Kota Yogyakarta terutama untuk kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya yang mengakibatkan bertambahnya kompleksitas masalah lingkungan permukiman, sosial dan nilai-nilai budaya masyarakat di kawasan tersebut. Untuk mengatasi tingkat kepadatan yang sangat tinggi dan tidak tertata maka pada tahun 2003, Pemerintah Kota Yogyakarta mengadakan penataan lingkungan permukiman di

Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya sebagai salah satu upaya penanganan kawasan kumuh dengan menyediakan prasarana perumahan murah yaitu pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi penduduk miskin yang ada di kawasan tersebut. Rusunawa menjadi solusi bagi pertumbuhan dan perkembangan penduduk dan permukiman padat di Kawasan Cokrodirjan, disamping keterbatasan lahan dan faktor lokasi yang turut menentukan pembangunan rusunawa di Kota Yogyakarta. Satu hal yang belum menjadi pertimbangan adalah kondisi penghuni pasca hunian saat harus menentukan kenyamanan tinggal.

Selain itu potensi dan permasalahan yang ada di Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya yang mencakup aspek tata ruang, kondisi bangunan, tata hijau, lingkungan, aksesibilitas dan aliran pergerakan massa, juga menjadi pertimbangan bagi keputusan kebijakan pembangunan rusunawa. Secara rinci disajikan pada tabel berikut ini.

TABEL III.1
POTENSI DAN PERMASALAHAN
DI KAWASAN COKRODIRJAN DAN SEKITARNYA

No	Aspek Kawasan	Potensi Kawasan Cokrodirjan	Permasalahan Lingkungan Permukiman Kawasan
1	Tata Ruang dan Tata Massa Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Letak Kawasan yang cukup strategis dekat Pusat Kota dan dilingkupi oleh area komersial menyebabkan kawasan tumbuh dan berkembang dengan cepat. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat ruang terbuka sebagai ruang publik yang memadai untuk digunakan oleh masyarakat. Kondisi rumah yang sempit dan kecil menyebabkan masyarakat beraktivitas memanfaatkan sirkulasi atau jalur pejalan kaki untuk memasak, membaca, bermain dan kegiatan usaha. Tingkat kepadatan rumah/ bangunan yang tinggi menyebabkan tidak ada lagi batas yang jelas antara rumah sebagai ruang privasi dan jalur sirkulasi/gang-gang sebagai ruang publik.
2	Kondisi Fisik, Struktur dan Kepadatan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Dari segi Fisik Bangunan dengan kepadatan tinggi memberikan hubungan interaksi sosial yang sangat kuat antara sesama warga karena rumah yang berdempetan dan hanya dibatasi oleh jalur sirkulasi/gang 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan dengan kepadatan tinggi mengakibatkan sirkulasi udara serta sinar matahari yang masuk ke dalam rumah tidak optimal. Konstruksi bangunan yang semi permanen banyak dijumpai pada bantaran Sungai Code Konstruksi bangunan tidak begitu

Lanjutan

No	Aspek Kawasan	Potensi Kawasan Cokrodirjan	Permasalahan Lingkungan Permukiman Kawasan
		<ul style="list-style-type: none"> Konstruksi bangunan dapat dibuat lebih estetis dengan memanfaatkan kontur/kemiringan lahan di bantaran sungai seperti desain bangunan oleh Romo Mangun untuk masyarakat kali Code 	<ul style="list-style-type: none"> diperhitungkan secara benar dan cukup rawan terhadap bahaya gempa. Desain bangunan banyak yang berupa renovasi dan tambal sulam sehingga semakin membuat fisik bangunan tidak tertata secara rapi. Bukaan ventilasi dan konsep rumah sehat kurang begitu diperhatikan terutama bagi rumah yang masih semi permanen.
3	Tata Hijau dan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> Letak lokasi berada di bantaran sungai ias dikembangkan menjadi kawasan tepian air (waterfront) Masih terdapat vegetasi yang tumbuh yang dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan dan pemanfaatan lahannya. 	<ul style="list-style-type: none"> Berubahnya fungsi lahan dibantaran sungai menjadi area permukiman mengakibatkan hilangnya area konservasi. Tanaman yang tumbuh di sekitar kawasan merupakan tanaman yang tumbuh secara alami dan tidak dikelola dengan baik. Hilangnya vegetasi sebagai penyangga dalam menjaga keseimbangan ekosistem sungai mengakibatkan terjadinya banjir/air pasang dan bahaya longsor pada daerah dengan kemiringan yang cukup terjal.
4	Sirkulasi pergerakan dan Akses kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Letak kawasan dekat dengan pusat kota dan kegiatan perekonomian sehingga aksesibilitas menuju lokasi cukup cepat dan mudah 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi jalan berupa gang-gang sempit sering terganggu oleh aktivitas penduduk. Sirkulasi yang ada banyak yang terbentuk di sela-sela bangunan sehingga terlalu banyak gang-gang tembus yang membingungkan orang dari luar untuk masuk ke dalam kawasan. Akses masuk ke Rusunawa tidak optimal dan sangat sulit dijangkau dengan kendaraan bermotor. Kawasan permukiman tumbuh secara organik maka tidak terdapat hirarki dan pola jalan yang jelas.
5	Sistem Jaringan Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Letak kawasan berada di tengah Kota Yogyakarta dekat dengan sistem jaringan infrastruktur kota yang telah terbentuk sehingga sistem jaringan infrastruktur kawasan sejalan dengan konsep jaringan infrastruktur kota secara keseluruhan. 	<ul style="list-style-type: none"> Saat curah hujan yang tinggi dan permukaan air sungai naik, maka jaringan drainase kelebihan kapasitas yang mengakibatkan banjir. Jaringan infrastruktur dibuat, setelah permukiman terbentuk sehingga tidak terencana dengan baik. Semua saluran limbah pembuangan dari riol kota

Lanjutan

No	Aspek Kawasan	Potensi Kawasan Cokrodirjan	Permasalahan Lingkungan Permukiman Kawasan
			maupun masyarakat setempat diarahkan menuju sungai tanpa adanya pengolahan terlebih dahulu dan menyebabkan kondisi Sungai Code tercemar.
			<ul style="list-style-type: none"> Dengan adanya Rusunawa maka diperlukan perencanaan infrastruktur yang baik yang akan menata kondisi lingkungan Kampung Cokrodirjan dan sekitarnya.

Sumber : Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

3.2 Kriteria dan Standar Rusunawa di Kota Yogyakarta yang Berhubungan dengan Nyaman Tinggal

Pada umumnya lahan di Kota Yogyakarta dapat diperuntukkan dan diberi ijin untuk hunian apabila memenuhi kriteria umum dan kriteria khusus. Kriteria umum dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Tercantum dalam RUTR Kota Yogyakarta sebagai daerah perumahan. Secara geografis lokasinya mudah diakses, dalam arti terkait dengan rencana investasi dan pengembangan prasarana dan sarana primer yang berskala kota. Terlayani atau dalam rencana terlayani oleh sarana angkutan umum;
- 2) Memberikan manfaat bagi Pemerintah Daerah, khususnya masyarakat, dalam arti:
 - Menunjang ketersediaan rumah layak huni dan terjangkau;
 - Dukungan atau menjadi bagian integral dari pengembangan kawasan fungsional lain (kawasan industri, kawasan wisata, dan lain-lain);
 - Luasan minimal mendukung terlaksananya pola hunian berimbang yaitu membentuk lingkungan sosial yang harmonis antar strata;
 - Tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi ekologis dan upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya;
 - Skala kegiatan dapat memberikan/ membuka kesempatan kerja baru bagi lebih banyak masyarakat yang membutuhkan.

Adapun kriteria khusus, dapat dirinci sebagai berikut :

- 1) Tidak berada pada lokasi yang rawan bencana alam maupun dapat diprediksi terjadi (longsor, banjir, genangan menetap atau rawan kerusakan sosial);

- 2) Mempunyai sumber air baku yang memadai atau berhubungan dengan layanan jaringan air bersih, pematusan dan sanitasi berskala kota;
- 3) Terletak pada hamparan dengan luasan yang memadai. Rinciannya adalah : lahan untuk hunian 60%, lahan untuk jalan 20%, lahan untuk ruang terbuka atau rekreasi 15% dan lahan untuk fasilitas sosial 5%.

Selain itu harus diperhatikan pula standart bangunan dan lingkungan agar dalam penghunian nantinya tidak mengarah ke permukiman kumuh, tetapi penghuni bisa merasakan kenyamanan tinggal dan bisa mengembangkan keluarganya pada kualitas hidup yang diharapkan. Hunian rusunawa di Kota Yogyakarta telah menerapkan aspek-aspek yang harus diperhatikan dalam pembangunan sebuah perumahan, yaitu kondisi bangunan, ketersediaan sarana prasarana dasar lingkungan, kerentanan status penduduk, dan aspek pendukung lainnya.

Rusunawa secara struktur bangunan menggunakan kerangka kuat hal ini supaya memberikan rasa aman dan nyaman terkait dengan desain bangunan bagi tempat hunian. Disamping itu kepadatan hunian rusunawa dihitung luasan hunian per orang $>5\text{m}^2/\text{orang}$ (tidak termasuk teras). Kebutuhan ruang ini dimaksudkan untuk memberikan ruang gerak bagi penghuninya dalam melakukan aktivitasnya, termasuk ada pemisahan ruang aktivitas keluarga dan ruang privasi.

Dari sisi prasarana dasar untuk kelengkapan rusunawa, harus dilengkapi dengan sistem drainase yang lancar sehingga terhindar dari banjir dan genangan air kotor, sirkulasi bangunan yang memenuhi syarat, air bersih tersedia dari PDAM di setiap rumah dan tidak lagi menggunakan sumur. Sanitasi terencana dengan baik dan akses jalan bisa dijangkau kendaraan PMK. Disamping itu kebutuhan sarana rusunawa diantaranya sarana ibadah, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana ekonomi dan ruang terbuka harus bisa diakses dengan mudah dan cepat oleh penghuninya

Mencermati kriteria umum dan kriteria khusus pemilihan lahan untuk hunian, serta mempertimbangkan ukuran skala kekumuhan maka dalam merencanakan Rusunawa kedepan perlu diketahui dan dipertimbangkan kebijakan dan peraturan di wilayah perencanaan terutama kebijakan di pinggiran sungai guna mendapatkan kepuasan tinggal pada hunian vertikal tersebut.

3.3 Karakteristik Rusunawa dari Kondisi Fisik, Kelembagaan dan Penghuni

Respon penghuni muncul ketika melihat dan merasakan kondisi lingkungan sekitarnya, baik fisik maupun non fisik. Berikut kondisi eksisting Rusunawa Cokrodirjan yang meliputi potensi dan permasalahan di lapangan dari sisi fisik bangunan, kelembagaan pengelolaan dan kondisi hunian serta penghuninya.

3.3.1 Gambaran Umum Bangunan Rusunawa dan Fasilitas Pendukungnya

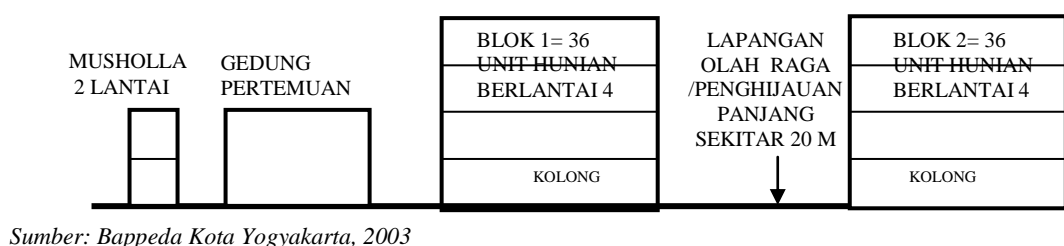
Rusunawa dibangun di atas tanah bekas SD Cokrodirjan, menempati lahan total kurang lebih 4000 m². Terdiri atas 2 blok berlantai 4 dengan unit hunian masing-masing berjumlah 36 buah. Unit hunian berada pada lantai 2 sampai dengan 4, sedang lantai 1 digunakan untuk fasilitas umum. Jarak antara dua blok 20 meter, menghadap ketimur (menghadap Sungai Code), kemudian jarak bangunan Rusunawa dengan tanggul sungai 3,5 meter, dan jarak dengan perumahan warga 3 meter. Bangunan Rusunawa beratap joglo dengan koridor yang dihiasi dengan pot-pot permanen untuk tanaman hias.

Rusunawa dilengkapi dengan 2 unit tangga lebar 2 meter dan dilengkapi dengan 2 unit tangga darurat pada sisi kanan dan kiri bangunan. Dilengkapi pula dengan instalasi hidrant untuk mengatasi terjadinya bahaya kebakaran. Fasilitas air bersih berasal dari sumur dalam, dengan cadangan air pada ground tank. Masing-masing unit hunian mendapat listrik dengan daya 450 watt, terdapat kamar mandi, dapur, tempat jemuran dan satu ruangan. Luas total unit hunian 21 m² yang menempati lantai 2 sampai dengan 4. Pada lantai 1 dipergunakan untuk tempat parkir kendaraan, kantor pengelola, ruang pertemuan, tempat olah raga dan bermain anak, unit usaha, kamar mandi umum, tempat sampah komunal dan ruang meteran listrik.

Pada sebelah selatan dari bangunan Rusunawa terdapat gedung serbaguna Kampung Cokrodirjan dan masjid yang pembangunannya mendapat bantuan dari proyek pembangunan Rusunawa. Terdapat pula Pos Kamling pada sisi utara bangunan Rusunawa sebagai tempat bersosialisasi dengan warga sekitar. Kemudian di atas Sungai Code dibangun jembatan kecil yang menghubungkan dengan Kampung Juminahan. Jalan disekitar Rusunawa diperkeras dengan

conblok, kedua hal ini merupakan satu paket dengan proyek pembangunan Rusunawa.

Fasilitas-fasilitas yang ada di Rusunawa dipergunakan secara bersama-sama antara penghuni Rusunawa dengan masyarakat sekitar. Seperti lahan terbuka antara dua blok digunakan untuk olah raga, panggung terbuka, tempat jemuran dan kegiatan lain. Kamar mandi dan WC umum di lantai 1 dimanfaatkan warga sekitar untuk keperluan MCK mereka. Tempat parkir digunakan secara bersama-sama. Ruang pertemuan pada blok selatan digunakan untuk acara-acara khusus (seperti pernikahan, kenduri, kematian, dan lain-lain), sedang pada blok utara sedang diupayakan untuk TK dan perpustakaan. Unit usaha dimanfaatkan masyarakat sekitar untuk membuka warung, usaha bubut, usaha jahitan dan kegiatan produksi lainnya. Penggunaan fasilitas yang ada pada Rusunawa ini dikoordinasikan dengan pengelola Rusunawa.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2003

GAMBAR 3.2
PENAMPANG LINGKUNGAN RUSUNAWA

Kolong rusunawa tidak digunakan untuk hunian karena akan menimbulkan kecemburuan dengan penghuni lainnya dan ditengarai akan melakukan ekspansi ke tanah disekitarnya, misalnya untuk parkir kendaraan, membuat kandang, dsb. Lantai 1 atau kolong rusunawa digunakan untuk fasilitas sosial supaya tidak ada kemungkinan masyarakat berebut 'tanah sisa'. Penggunaan kolong rusunawa adalah : a) Ruang Serba guna, b) Mechanical Electrical Equipment, c) Ruang keamanan, d) Ruang RT/RW, e) Warung-warung maupun toko/koperasi, f) Tempat bermain anak, g) Taman Kanak-kanak, h) Parkir sepeda motor tidak hanya digunakan untuk penghuni rumah susun saja, dan i) MCK Umum di kolong rusunawa dapat diletakkan sedekat mungkin dengan Gedung Serba Guna/Olah Raga agar dapat saling mendukung keberadaannya.

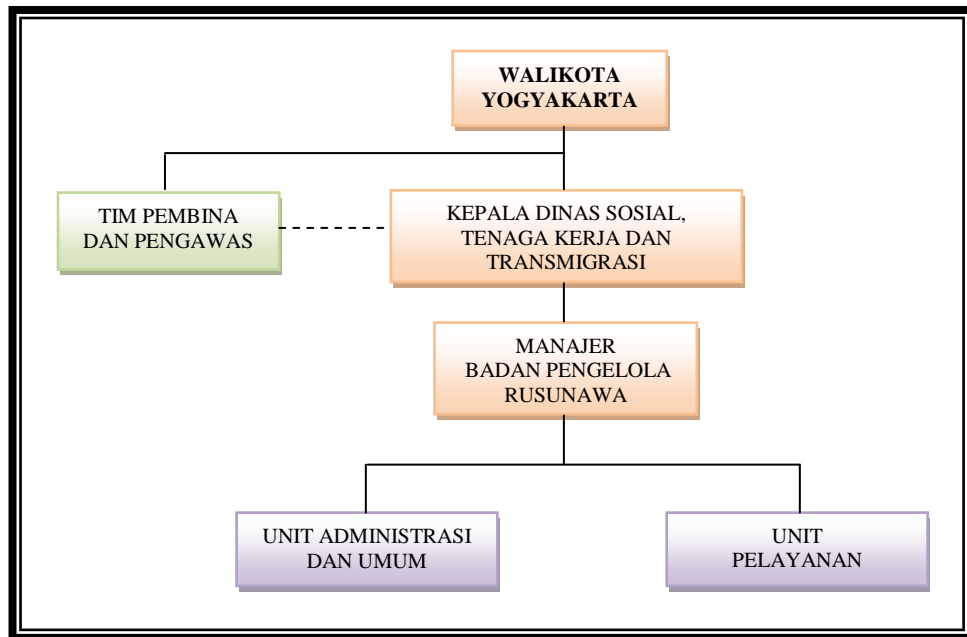
3.3.2 Badan Pengelola Rusunawa

Pemerintah Kota Yogyakarta mengeluarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta, yang mengatur kelembagaan Badan Pengelola Rusunawa. Kemudian mengeluarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Keuangan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta, yang mengatur mekanisme pengelolaan keuangan Rusunawa. Berdasarkan kedua peraturan tersebut maka pengelolaan Rusunawa dilakukan oleh Badan Pengelola Rusunawa.

Badan Pengelola Rusunawa terdiri atas seorang manajer dibantu oleh unit administrasi umum dan unit pelayanan hunian, masing-masing unit dibantu 2 orang staf. Anggota Badan Pengelola Rusunawa dipilih dengan seleksi yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta yang berasal dari masyarakat sekitar Rusunawa yang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Badan Pengelola Rusunawa berkedudukan ada dibawah Walikota Yogyakarta melalui Kepala Dinas Kesejahteraan Sosial yang dalam pengawasaan dan pembinaan dibantu oleh Tim Pembina dan Pengawas yang beranggotakan Asisten Sekretaris Daerah yang membidangi masalah kesejahteraan sosial, Asisten Sekretaris Daerah yang membidangi pemerintahan, kepala instansi yang menangani perencanaan daerah, kepala instansi yang menangani pengelolaan keuangan, kepala instansi yang menangani ketenagakerjaan, Camat setempat, Lurah Setempat, perwakilan tokoh masyarakat dan perwakilan penghuni. Adapun bagan struktur kelembagaan sebagaimana dalam Gambar 3.5.

Badan Pengelola Rusunawa merupakan badan layanan milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang berfungsi mengelola Rusunawa milik Pemerintah Kota Yogyakarta, mempunyai tugas :

1. Menyusun perencanaan, program, anggaran dan laporan;
2. Melaksanakan sosialisasi, pemasaran dan promosi untuk mencapai tingkat hunia maksimal;
3. Melaksanakan manajemen operasional penghunian;
4. Melakukan kerjasama dengan pihak lain dalam rangka peningkatan pendapatan;



Sumber : Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta

GAMBAR 3.3.
BAGAN STRUKTUR ORGANISASI
BADAN PENGELOLA RUSUNAWA

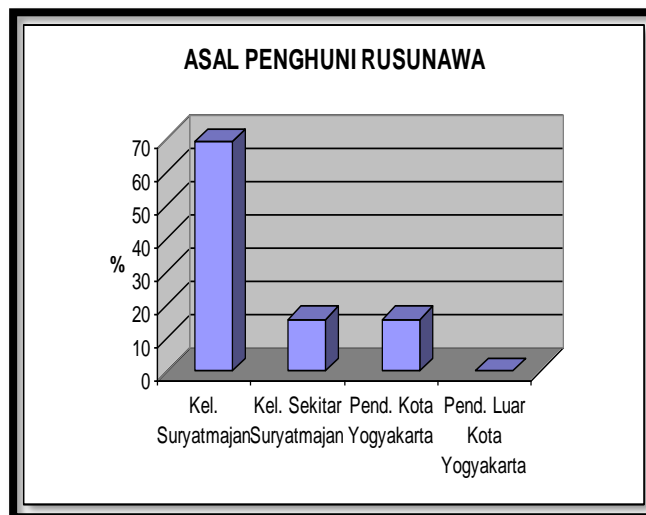
5. Melakukan pengaturan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan bersama, baik antara penghuni maupun dengan masyarakat sekitar berdasarkan musyawarah dan mufakat.

3.3.3 Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Cokrodirjan

Saat ini unit hunian Rusunawa terdiri dari 72 KK. Selama 2 tahun operasional Rusunawa telah mengalami jumlah maksimal. Informasi dari pengelola Rusunawa menyatakan bahwa peminat Rusunawa selalu banyak, pada pendaftaran hunian pertama jumlah peminat mencapai 172 KK. Mengingat keterbatasan unit hunian maka dilakukan penSeleksian terhadap calon penghuni Rusunawa.

Data penghuni Rusunawa dapat terlihat komposisi penghuni Rusunawa, yang dapat disampaikan dalam Gambar 3.4 berikut ini. Grafik menunjukkan bahwa penghuni Rusunawa 69% berasal dari Kelurahan Suryatmajan (khususnya

Kampung Cokrodirjan), 15,5% dari Kelurahan sekitar, dan 15,5% berasal dari Kecamatan lain di Kota Yogyakarta.



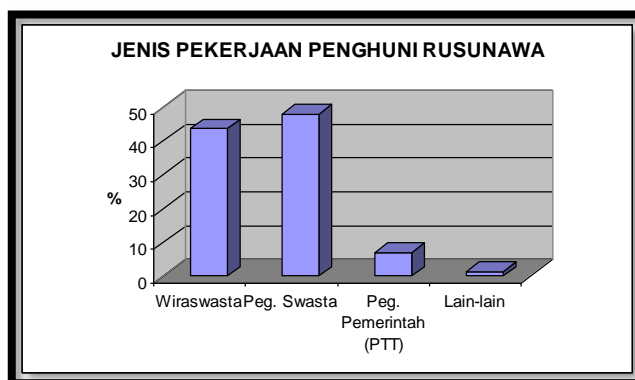
Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 3.4.
GRAFIKS ASAL PENGHUNI RUSUNAWA.

Mata pencaharian atau pekerjaan penghuni Rusunawa juga beragam terlihat dalam Gambar 3.5 berikut ini. Terlihat 43,5% bekerja sebagai wiraswasta dengan jenis usaha yang beragam. Kemudian 48,5% sebagai pekerja pada sektor-sektor swasta disekitar lokasi Rusunawa, terutama pada sektor perdagangan dan jasa. Kemudian 7,7% sebagai pegawai kontrak pemerintah atau disebut sebagai pegawai tidak tetap (PTT), terutama sebagai sopir sopir pada instansi pemerintah Kota Yogyakarta, dan 1,3% mempunyai pekerjaan lain yaitu sebagai pensiunan PNS.

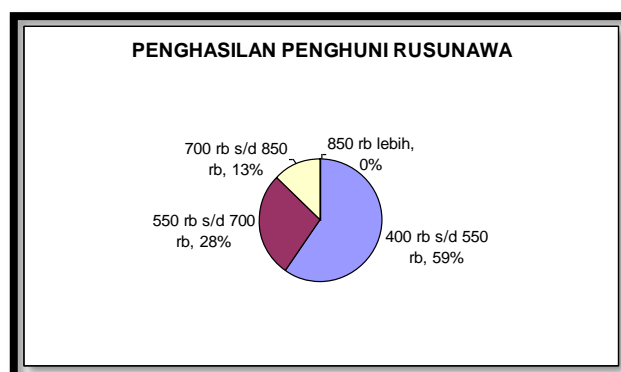
Dari Gambar 3.6 dapat dilihat penghuni Rusunawa mempunyai penghasilan yang beragam, namun masih dalam batas 2 X UMP DIY. Sebagian besar dengan penghasilan antara Rp. 400.000 sampai dengan Rp. 550.000 yaitu 59%, kemudian 28% berpenghasilan antara Rp 550.000 sampai dengan Rp. 700.000, dan 13% berpenghasilan antara Rp. 700.000 sampai dengan Rp. 850.000. Penghasilan yang tinggi rata-rata berprofesi sebagai wiraswasta, dan

penghasilan yang rendah rata-rata berprofesi sebagai pegawai pada sektor-sektor swasta.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 3.5.
GRAFIK JENIS PEKERJAAN PENGHUNI

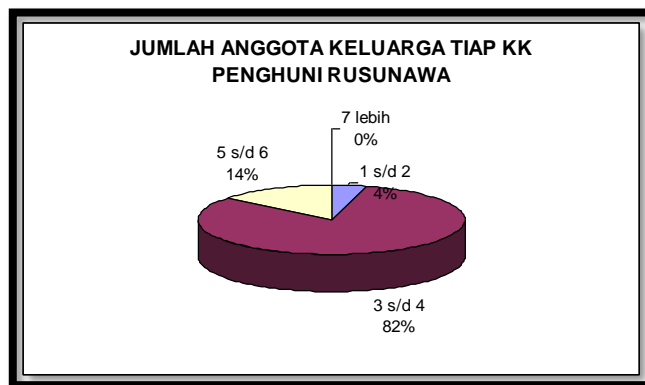


Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 3.6.
GRAFIKS PENGHASILAN PENGHUNI

Sebagaimana terlihat pada Gambar 3.7 jumlah anggota setiap kepala keluarga penghuni Rusunawa menunjukkan 82 % kepala keluarga beranggotakan 3 sampai 4 orang. Kemudian 14 % kepala keluarga beranggotakan 5 sampai 6 orang, dan 4 % kepala keluarga beranggotakan 1 sampai 2 orang. Jumlah anggota keluarga pada setiap unit hunian menjadi

pertimbangan dalam seleksi penghuni rusunawa, hal ini mengingat keterbatasan ruang dan pertimbangan sosial.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2004

GAMBAR 3.7
GRAFIKS JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PENGHUNI

Melihat karakteristik penghuni rusunawa yang berbeda-beda tingkat sosial, ekonominya, tentunya akan memberikan respon yang berbeda-beda dalam menyikapi tentang kepuasan tinggal yang bisa merubah kualitas hidupnya. Penelitian ini memang tidak menilik lebih jauh kepada latar belakang kondisi penghuni, tetapi paling tidak sebagai acuan peneliti dalam mendapatkan informasi sesuai dengan kerangka kerja yang telah ditetapkan.

3.3.4 Kegiatan Sosial Kemasyarakatan Penghuni Rusunawa

Sejumlah 72 kepala keluarga yang terbagi menjadi 2 blok hunian rusunawa berkumpul dalam satu lingkungan rusunawa adalah jumlah yang cukup untuk menjadi 1 atau 2 buah Rukun Tetangga. Namun demikian hal ini belum terlaksana, penghuni rusunawa masih banyak terikat secara kependudukan dan kegiatan sosial kemasyarakatan di wilayah asalnya. Secara administrasi kependudukan rata-rata masih bergabung dengan wilayah asalnya. Kecamatan dan kelurahan setempat belum mengatur atas status kependudukan penghuni rusunawa.

Penghuni rusunawa dalam kegiatan sosial kemasyarakatan juga masih bergabung dengan wilayah asalnya, seperti PKK bagi ibu-ibu, posyandu, dan lain-lain. Kegiatan yang dilakukan secara bersama dalam lingkungan rusunawa terbatas pada kegiatan siskamling dan arisan yang diprakarsai pengelola rusunawa. Kegiatan lain yang sedang dirintis adalah koperasi penghuni rusunawa, namun masih terdapat kendala terutama permodalan.

Belum terlihat langkah-langkah konkrit dari pemerintah daerah dalam melakukan upaya pemberdayaan penghuni Rusunawa dan masyarakat kampung sekitar rusunawa. Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kota dan Dinas Kesejahteraan Sosial Kota Yogyakarta melakukan pembinaan sebatas pada pengelolaan yang dilakukan Badan Pengelola Rusunawa. Melihat potensi masyarakat setempat, pemberdayaan masyarakat dapat lebih efektif dilakukan di lingkungan rusunawa. Tersedianya tempat yang memadai, obyek pemberdayaan yang terkumpul, dan antusiasme masyarakat yang tinggi, menunjukkan potensi yang menunjang pemberdayaan masyarakat. Keadaan ini perlu tindak lanjut dari instansi yang menangani bidang pemberdayaan masyarakat.

3.4 Kualitas Hunian Rusunawa yang Mempengaruhi Kenyamanan Tinggal

Analisis kualitas hunian rusunawa bertujuan untuk mengetahui permasalahan dan potensi kualitas rusunawa. Analisis terhadap permasalahan kualitas hunian rusunawa ini dapat menghasilkan suatu kondisi hunian yang dapat menghambat kepuasan tinggal bagi penghuninya. Potensi hunian yang ada diharapkan dapat dikembangkan menjadi faktor pendukung bagi kepuasan tinggal penghuninya. Analisis tersebut nantinya dijadikan stimulus munculnya respon penghuni rusunawa dalam mendapatkan kepuasan tinggal.

3.4.1 Kualitas Fisik Rusunawa Cokrodirjan yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal

Berdasarkan hasil survei primer baik melalui pengamatan di lapangan maupun wawancara dengan responden, permasalahan tinggal yang menyangkut kualitas hunian yang dapat menghambat atau mengurangi kepuasan tinggal penghuni rusunawa disebabkan oleh kondisi fisik dan non fisik. Faktor fisik antara

lain disebabkan oleh permasalahan dari sisi pelayanan prasarana rusunawa, desain ruang/bangunan, kelengkapan rusunawa dan fasilitas lingkungan. Sementara dari faktor non fisik disebabkan oleh permasalahan pengelolaan rusunawa, interaksi sosial antar penghuni, aturan/tata tertib (regulasi rusunawa), dan hak kepastian tinggal.

a. Prasarana Lingkungan

- Akses Jalan yang Sempit dan Tidak Ada Pedestrian

Letak bangunan rusunawa yang berada di lingkungan permukiman yang padat menyebabkan sirkulasi jalan di dalam wilayah tersebut (Kampung Cokrodirjan) hanya berupa gang-gang sempit dengan dimensi lebar yang tidak sama dan gang ini sendiripun terbentuk di sela-sela bangunan permukiman yang ada. Jalan setapak atau gang ini yang menghubungkan akses rusunawa ke luar lingkungan rusunawa.

Kondisi jalan akses menuju rusunawa hampir seluruh wilayah menggunakan perkerasan baik paving blok maupun beton cor dengan lebar antara 1–2 meter dan sebagian besar berhimpit langsung dengan tembok permukiman penduduk. Selain itu kondisi lahan yang menurun ke arah Sungai Code, membentuk pola sirkulasi dan bangunan mengikuti ketinggian kontur.

Akses masuk ke dalam Rusunawa dapat ditempuh melalui 3 arah, yaitu;

- 1) Arah sebelah barat atau dari Jalan Mataram terdapat 4 titik pintu masuk berupa gang-gang kecil dengan lebar 1–2 m, dari sisi sebelah utara bisa diakses turun melalui tangga dari jembatan Jalan Mas Suharto.
- 2) Arah sebelah selatan terdapat akses dengan jalan menurun ke arah Sungai Code yang bisa dilalui mobil dan terdapat tempat parkir mobil yang digunakan sebagai garasi di bawah jembatan Jalan Juminahan.
- 3) Akses dari timur yaitu kawasan Tegalpanggung melalui jembatan penyeberangan yang dimaksudkan sebagai sarana penghubung anak-anak sekolah yang ada di Kampung Cokrodirjan menuju tempat sekolahnya di Kampung Tegalpanggung.

Melihat kondisi tersebut timbul permasalahan karena tidak adanya pembeda fungsi jalan stapak dengan jalan kendaraan. Akses jalan menuju rusunawa yang dirasakan oleh penghuni dirasa kurang aman, karena jalan menuju rusunawa menyesuaikan dengan kontur lahan yang menurun, sehingga membahayakan terutama bagi pemakai kendaraan bermotor. Disamping jalan licin kalau hujan, lebar jalanpun terlalu kecil untuk ukuran jalan kendaraan, apalagi sisi dan badan banyak digunakan untuk aktivitas warga sekitar, misalkan untuk tempat peternakan burung dan tempat pertemuan warga sekitar.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.8
AKSESIBILITAS MENUJU RUSUNAWA

- Kualitas Air Bersih yang tidak Layak Konsumsi

Pemenuhan kebutuhan air bersih di Rusunawa Cokrodirjan telah menggunakan sumur bor dan tidak tersambungkan dengan jaringan air bersih kota. Air dalam di ambil dengan menggunakan mesin pompa air dan ditampung di *ground tank*. Penampungan di dasar tanah kemudian

dipompa lagi untuk ditampung di atas bangunan rusunawa (tower) dan kemudian di salurkan ke rumah-rumah penghuni melalui meteran air.

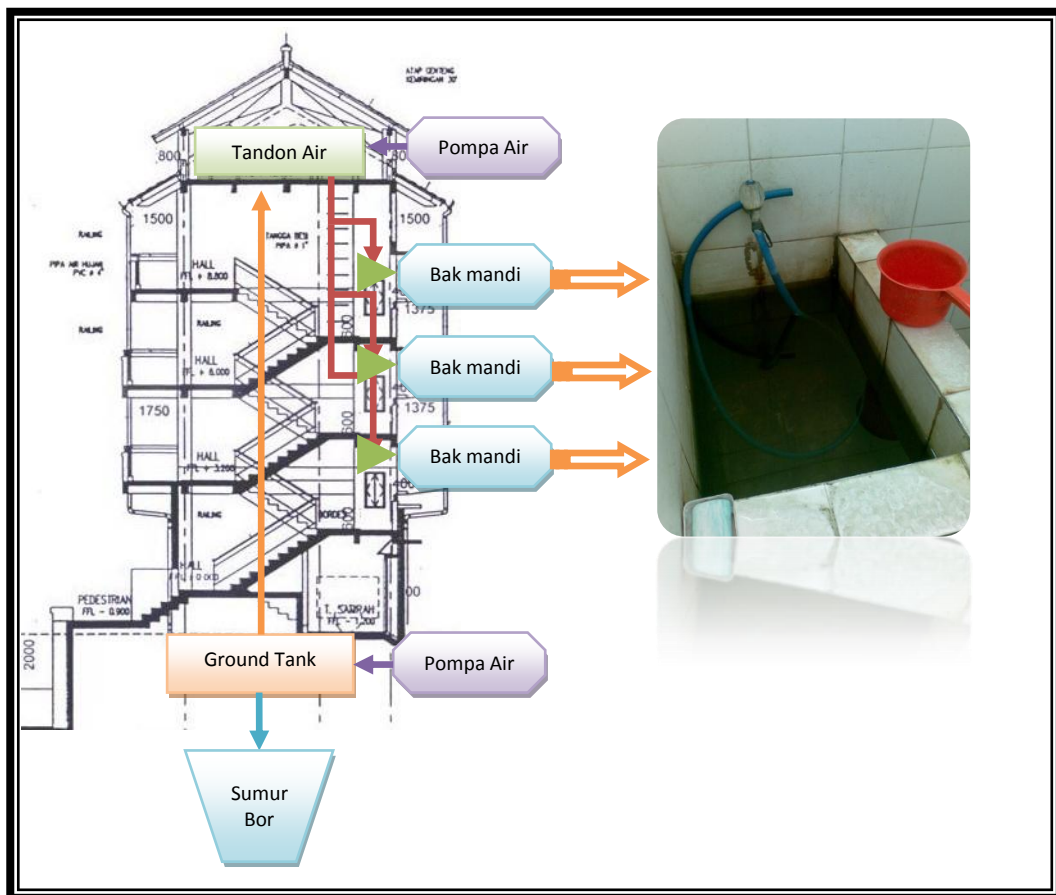
Permasalahan yang muncul adalah kondisi air yang kurang layak konsumsi, karena air menggunakan sumur bor dengan kedalaman 120 meter sehingga banyak mengandung *Fero* (besi) yg cukup tinggi, endapannya berwarna hitam pekat dan rasanya agak asin. Kondisi air yang demikian menyebabkan para penghuni tidak memanfaatkan untuk kebutuhan memasak dan minum, tetapi masih bisa digunakan untuk MCK (Mandi, Cuci, Kakus). Kebutuhan untuk memasak dan minum, penghuni mencari alternatif sumber air bersih lainnya, misalnya mengambil air sumur dari tetangga di kampung. Tentunya hal tersebut membutuhkan pengorbanan, karena harus membawa air dalam ember dan harus naik tangga bahkan ada yang sampai lantai 4.

Secara langsung penggunaan air di rusunawa tidak membawa dampak yang membahayakan bagi kesehatan warga. Namun gangguan kesehatan pernah terjadi berupa penyakit kulit herpes dan ini sudah ditampung keluhannya oleh pengelola. Solusi mengatasi tersebut belum ada alternatifnya dan untuk disambungkan ke saluran PDAM harus koordinasi dengan pemkot. Namun PDAM tidak menyanggupi karena harus membangun jaringan baru.

Secara kuantitas pemenuhan kebutuhan air lancar namun secara kualitas air tidak layak untuk dikonsumsi. Selain kondisi air yang tidak layak tersebut, kandungan air yang banyak Fe-nya juga mempercepat proses korosi/karat terhadap kran-kran air warga penghuni yang terbuat dari besi. Kran yang berkarat bisa menyebabkan kemacetan saluran distribusi air ke rumah-rumah dan akibatnya penghuni harus mengganti kran-kran besi tersebut dengan menggunakan kran plastik (Gambar 3.9).

- Volume Saluran Air Hujan yang tidak Mencukupi

Lokasi bangunan rusunawa yang terletak di pinggir Sungai Code merupakan titik terendah dalam kontur Wilayah Kecamatan Danurejan. Aliran air hujan mengikuti gaya gravitasi dan menyesuaikan dengan kontur yang ada, sehingga Sungai Code memang berfungsi sebagai saluran

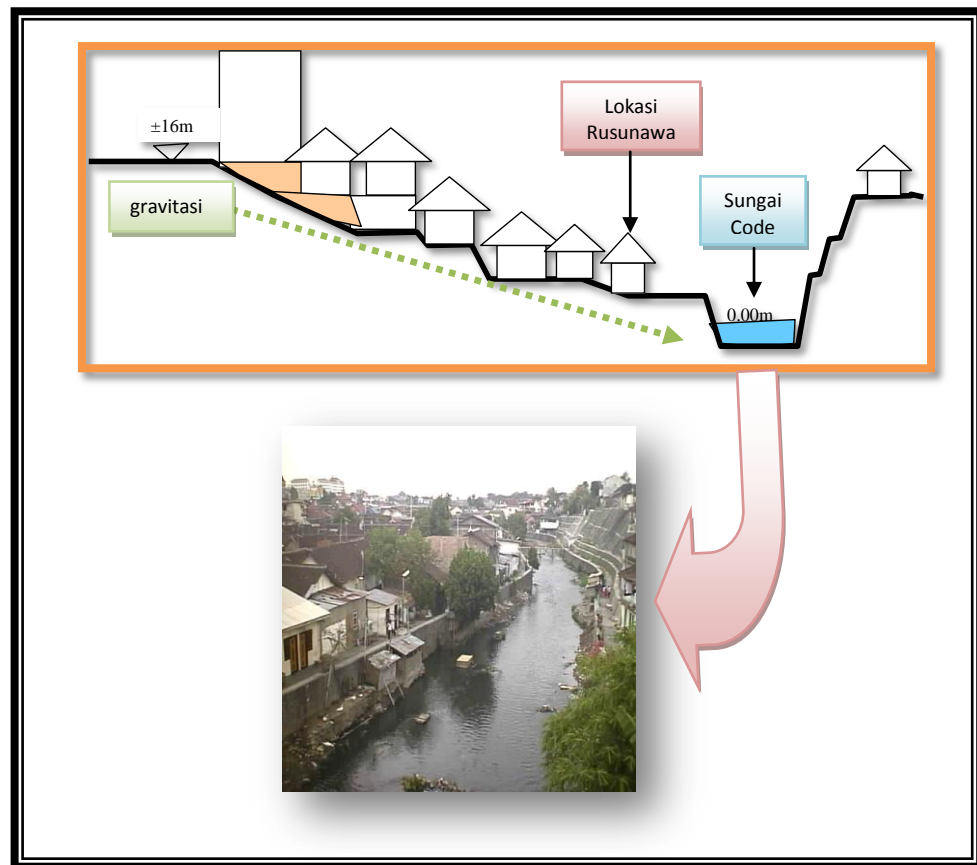


Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.9.
DISTRIBUSI AIR BERSIH RUSUNAWA

air hujan kota yang utama sebagai muara aliran air hujan dari tempat yang lebih tinggi. Posisi bangunan rusunawa menjadi arah aliran air hujan atau limbah sebelum air masuk ke dalam sungai. Apabila saluran drainase di sekitar rusunawa tidak bisa menampung volume air maka akan terjadi luapan air yang bisa menggenangi rusunawa dan sekitarnya (Gambar 3.10).

Saluran pembuangan air hujan (SPAH) di rusunawa telah dilengkapi dengan saluran pembuangan pada bangunan dan jaringan saluran pembuangan di luar bangunan rusunawa. Saluran pembuangan pada bangunan rusunawa digunakan saluran pipa dari talang datar menuju saluran pembuangan air hujan tertutup di bawah. Sementara SPAH



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.10. SISTEM DRAINASE MENGIKUTI PENGALIRAN GRAVITASI

bangunan dihubungkan dengan SPAH tertutup di luar bangunan untuk diteruskan ke pembuangan/drainase akhir di Sungai Code.

Permasalahan muncul ketika SPAH digunakan juga sebagai saluran pembuangan air limbah manusia, sehingga dua fungsi yang seharusnya dipisahkan menjadi bercampur. Fakta di lapangan limbah cair yang masuk SPAH berasal dari saluran warga di permukiman Cokrodirjan (Gambar 3.11). Akibatnya fungsi drainase menjadi tidak lancar karena limbah yang masuk ke dalam SPAH mengakibatkan pemampatan dan pendangkalan saluran. Tentunya hal ini akan mengurangi daya tampung air di SPAH untuk mengalirkan air hujan. Dampak yang terjadi adalah adanya luapan di sisi-sisi bangunan rusunawa dan terjadi aliran air terbuka di permukaan tanah hingga masuk pada bangunan-bangunan publik di



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.11.
SPAHLINGKUNGAN RUSUNAWA

selatan rusunawa yang lokasi lantainya lebih rendah daripada jalan penghubung di luar bangunan. Jika arus Sungai Code dari arah hulu tinggi, apalagi saat ini Sungai Code dimanfaatkan oleh aktivitas masyarakat untuk membuat keramba, maka luapan Code bisa mengarah ke bangunan rusunawa.

Dimensi kapasitas saluran drainase juga masih kurang memadai dalam menampung air limpahan dari riol kota sehingga saat hujan deras air selalu menggenangi lahan yang berada dekat dengan tepi kali Code secara langsung termasuk bangunan rusunawa. Selain itu kondisi kawasan bantaran sungai akan tambah parah terkena luapan sungai Code akibat

tinggi permukaan air sungai menyebabkan semua saluran drainase yang ada tertutup dan meluap ke areal pemukiman penduduk terutama yang di daerah sepanjang 2-8 m dari tepi sungai. Kondisi tersebut akan mengurangi kenyamanan tinggal di rusunawa, karena aksesibilitas dan aktivitas penghuni akan terganggu akibat genangan air dan luapan drainase yang menggenangi jalan-jalan dan bangunan-bangunan yang konturnya lebih rendah daripada saluran drainase yang ada.

- Saluran Air Limbah Mampat dan Bocor

Setiap unit rumah di Rusunawa Cokrodirjan telah dilengkapi dengan dapur, kamar mandi, cuci dan saluran pembuangan air limbah yang berasal dari kakus. Fungsi ruang tersebut selalu menghasilkan limbah, baik limbah cair, asap, maupun padat. Sistem pembuangan air limbah secara paralel menyebabkan sulitnya melakukan pemantauan terhadap kondisi saluran. Sistem paralel yang dimaksud adalah setiap sambungan air limbah dari 3 unit rumah digabung menjadi satu sambungan untuk diteruskan ke pengolahan limbah yang ada di bawah permukaan tanah. Saat saluran utama mampat maka akan terjadi luapan air limbah ke rumah-rumah yang telah tersambung dengan pipa utama tersebut. Hal ini sangat mengganggu kenyamanan sebuah hunian karena permasalahan limbah tersebut bisa membawa dampak ke semua penghuni yang lain. Lebih sering permasalahan mampatnya saluran pembuangan air limbah disebabkan oleh aktivitas penghuni dalam membuang limbahnya. Tidak hanya air yang terbuang tetapi limbah padat ikut masuk dalam saluran, akibatnya limbah padat yang tidak bisa terurai oleh air akan menyumbat saluran sehingga air limbah kembali naik ke rumah-rumah. Selain air yang menggenangi lantai-lantai kamar mandi dan dapur, bau tidak sedap juga masuk ke dalam ruangan rumah (Gambar 3.12).

Perbaikan saluran yang mampatpun tidak mudah, karena sulitnya menemukan titik saluran yang mampat tersebut. Ketika saluran sedang diperbaiki, aktivitas membuang air limbah juga dihentikan sehingga kenyamanan terganggu dalam hal aktivitas pembuangan air limbah.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.12.
PIPA PEMBUANGAN AIR HUJAN DAN
AIR LIMBAH PADA BANGUNAN RUSUNAWA

- Frekwensi Pengangkutan Sampah tidak Rutin

Sistem persampahan di rusunawa Cokrodirjan tidak terlepas dari sistem jaringan persampahan kota. Pengumpulan sampah di rusunawa sifatnya hanya sementara sehingga pembuangan akhir sampah dilakukan dengan menggunakan truk sampah dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Yogyakarta.

Masing-masing blok rusunawa terdapat satu TPS yang menampung limbah padat dari 36 KK yang ada, sehingga total terdapat 2 TPS yang melayani 72 KK. Namun kesepakatan penghuni dan pengelola, TPS bisa digunakan oleh warga sekitar di lingkungan permukiman warga. Setiap KK yang memanfaatkan TPS tersebut dikenakan retribusi sebesar Rp 2.500,00 rupiah per bulan. Bangunan TPS tersebut lokasinya berada di lantai dasar dekat dengan tangga bangunan yang tersambung dengan lorong vertikal ke masing-masing lantai. Jadi proses pembuangan sampah ke TPS tersebut, penghuni cukup menuju ruang tangga pada masing-

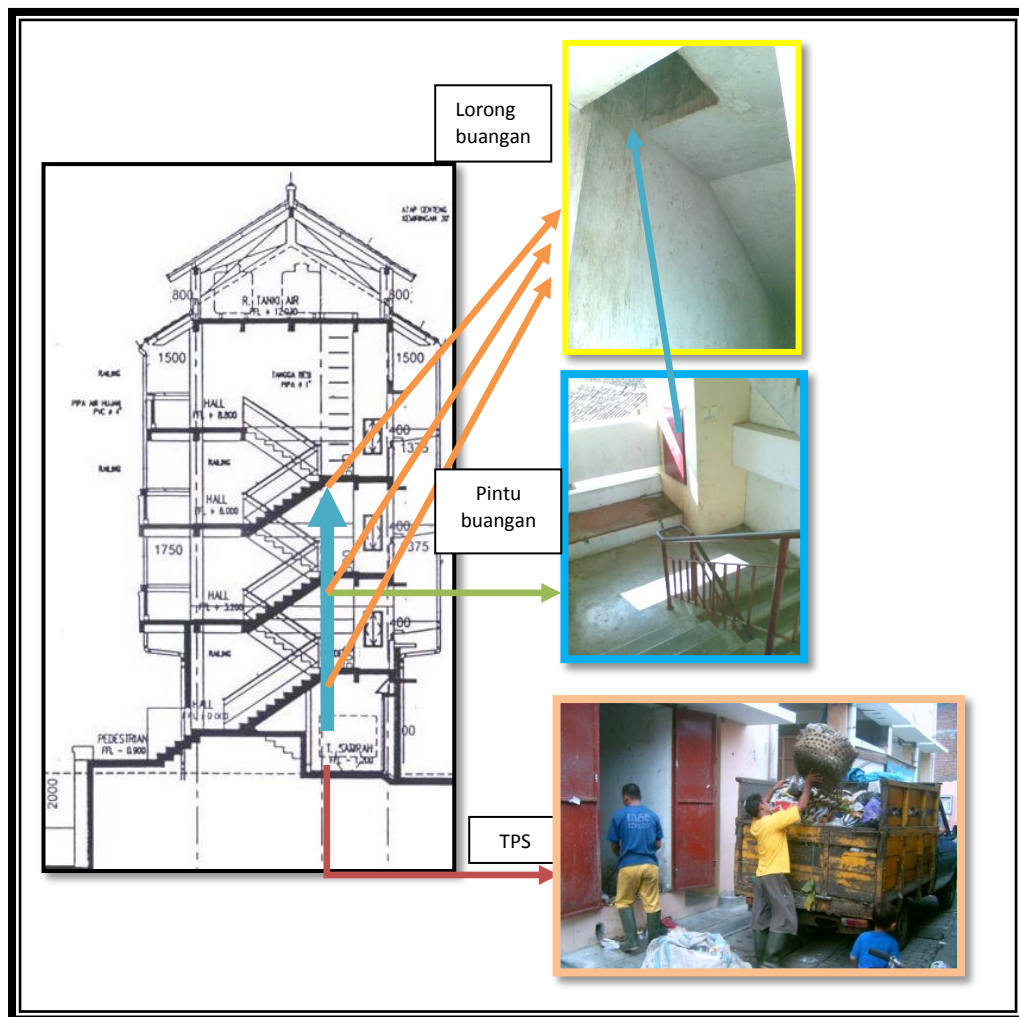
masing lantai dan disediakan pintu berukuran 50 cm kali 40 cm untuk membuang sampahnya.

Permasalahan yang muncul adalah terjadinya bau yang tak sedap dari pembuangan sampah tersebut karena pintu tempat pembuangan sampah kadang-kadang terbuka dan sampah-sampah banyak yang berceceran di pintu pembuangan yang menyebabkan kondisi kotor. Padahal pintu pembuangan tersebut berada di tangga bangunan yang notebene sebagai lalulintas penghuni menuju rumahnya. Melihat kondisi tersebut dari sisi kenyamanan penghuni jelas terganggu, karena sampah di rusunawa menimbulkan polusi bau dan menyebabkan lingkungan yang kotor.

Sistem pembuangan sampah dari TPS menuju TPA yang dilakukan oleh Dinas Lingkungan Hidup tidak rutin dilakukan. Timbunan sampah di rusunawa belum terangkut hingga 2 minggu menunggu giliran pengangkutan dengan truk-truk sampah. Pengamatan di lapangan, hal ini terjadi karena kurang adanya koordinasi antara pengelola rusunawa dengan pihak Dinas Lingkungan Hidup, disamping moda angkutan dan petugas sampah yang masih kurang jumlahnya. Dampaknya adalah timbunan sampah yang membusuk dan ruang TPS yang tidak tertutup sangat mengganggu kenyamanan penghuni maupun warga sekitarnya.

- Jaringan Listrik Tersentral dan Daya yang Kurang

Setiap unit rumah telah terlayani dengan jaringan listrik berdaya 450 watt, walaupun standar perumahan saat ini untuk setiap unit rumah sebesar 900 watt. Daya yang disediakan tersebut dinilai oleh para penghuni rusunawa terlalu kecil, karena kebutuhan daya dan penggunaan energi listrik untuk keperluan rumah tangga melebihi kapasitas yang ada. Penghuni rusunawa banyak menggunakan barang-barang elektronik yang memakan daya listrik cukup besar, misalnya setrika, lemari es, televisi, dispenser, audio dan lain sebagainya. Apabila penggunaan alat-alat rumah tangga tersebut digunakan secara bersamaan maka akan terjadi pemutusan listrik melalui alat meteran yang disediakan untuk masing-masing unit rumah.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.13.
PENGELOLAAN SAMPAH DI RUSUNAWA

Jika listrik mati penghuni tidak bisa menyalakan kembali aliran listrik, karena saklar/alat meteran tersentral dalam satu ruangan pengelola rusunawa. Penghuni harus menghubungi pengelola untuk dapat menghidupkan kembali aliran listriknya. Namun permasalahannya adalah jika kebutuhan listrik padam pada malam hari sementara kantor pengelola telah tutup, maka penghuni tidak bisa menyalakan kembali. Penghuni hanya bisa menunggu keesokan harinya ketika ruang pengelola dibuka. Hal ini dirasakan oleh penghuni kurangnya rasa nyaman dan tidak adanya kebebasan dalam memanfaatkan jaringan listrik yang merupakan

kebutuhan pokok rumah tangga. Sebagian penghuni bahkan membuat instalasi tambahan berupa saklar on off di dalam ruangan rumahnya sehingga bila listrik padam tidak kesulitan lagi untuk menghidupkannya. Namun kondisi ini sangat rawan adanya hubungan arus pendek listrik yang bisa mengakibatkan kebakaran (Gambar 3.14)

Kurangnya daya listrik untuk kebutuhan peralatan rumah tangga dan ketidakbebasan memanfaatkan jaringan listrik yang ada memberikan dampak ketidakpuasan penghuni tinggal di dalam bangunan rusunawa. Rata-rata mereka membandingkan dengan tempat tinggal sebelumnya yang bebas memanfaatkan dan melakukan kontrol terhadap kebutuhan dan penggunaan listrik dalam rumah tangganya.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.14.
KONDISI PERLISTRIKAN DI RUSUNAWA

b. Ruang Bangunan

- Fungsi Ruang Hunian untuk Aktivitas Usaha

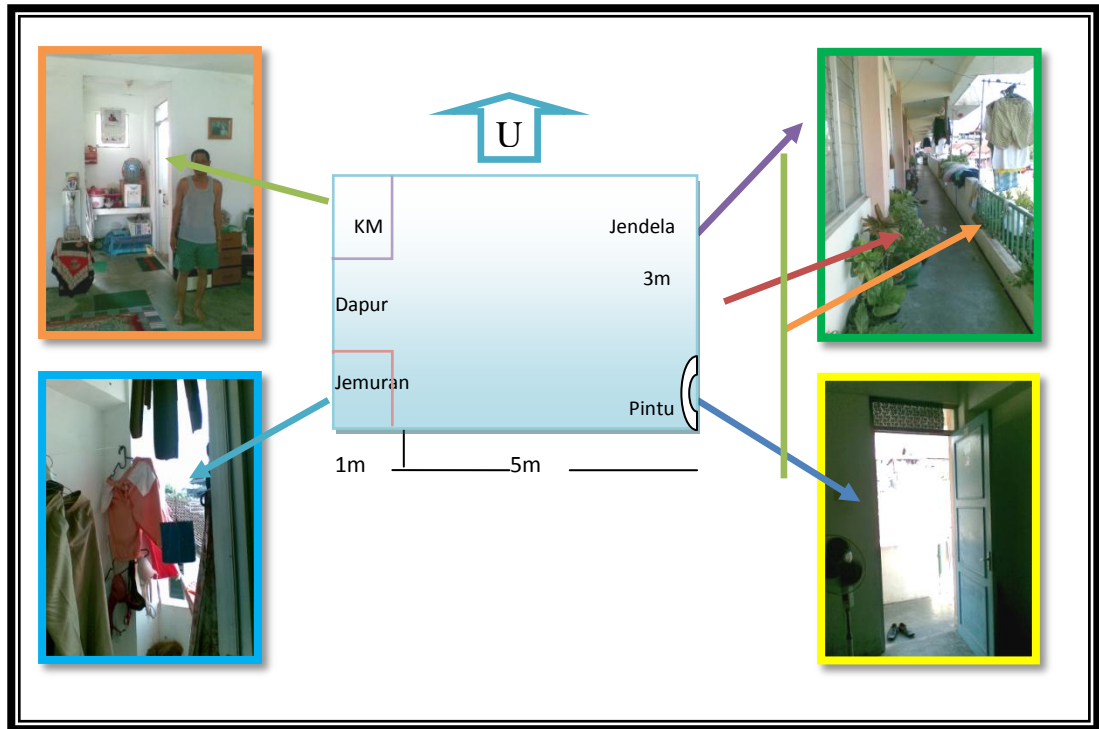
Fungsi ruang di dalam sebuah unit rusunawa adalah sebagai tempat tinggal bagi para penghuni. Fungsi hunian ini bisa sebagai tempat untuk istirahat, membina keluarga dan tempat berlindung bagi penghuninya sehingga rasa nyaman harus bisa dicapai agar tujuan hunian ini bisa terwujud. Dalam mencapai sebuah kenyamanan tinggal, ruangan harus di desain dan dibangun menurut kebutuhan penggunaan ruang bagi yang tinggal di dalamnya. Perkembangan hunian di Rusunawa Cokrodirjan, rumah tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal, tetapi ada sebagian penghuni yang menggunakan ruang tinggal sebagai tempat bekerja, misalnya usaha kerajinan, menjahit dan berdagang. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri karena nilai kenyamanan tinggal terlepas dari fungsi rumah itu sendiri

- Ukuran Ruang Terlalu Sempit dan Tidak Ada Pembagian Ruang

Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta setiap unit rumah memiliki ukuran luas 21 meter persegi atau tipe 21 dengan muka rumah sepanjang 3 meter dan lebar ruangan ke belakang sepanjang 6 meter. Setiap unit rumah juga di lengkapi dengan teras rumah satu meter kali panjang muka rumah, yang juga berfungsi sebagai selasar bagian dari bagian bersama para penghuni rusunawa yang lain. Bagian belakang terdapat ruang dapur, kamar mandi dan tempat jemuran, masing-masing berukuran 1 meter persegi.

Ukuran unit rumah tersebut dinilai oleh para penghuni terlalu sempit, apalagi tidak adanya pembagian ruang berdasarkan kepentingan penghuni, misalkan ruang tidur, ruang tamu dan ruang keluarga. Bagi keluarga yang memiliki anggota keluarga 4 orang, ukuran rumah dirasa tidak nyaman dan *sumpek*. Hal ini bisa mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhan psikologi anak, ketika ruang privasi keluarga tidak dipisahkan dengan ruang-ruang untuk kebutuhan lainnya. Bagi penghuni pembagian ruang merupakan harga mati yang harus diusahakan demi kepentingan pembinaan dan kehidupan keluarganya, sehingga sebagian

penghuni memasang sekat-sekat sebagai pembatas fungsi ruang yang dibutuhkan. Namun dengan keterbatasan ukuran ruang, tindakan ini semakin mempersempit ruang gerak dan aktivitas penghuni, seperti pada Gambar 3.15.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.15.
KONDISI RUANG RUMAH

- Penghawaan yang Kurang dan Kondisi Ruang yang Panas

Kenyamanan ruang tinggal di rusunawa juga tidak terlepas dari persyaratan penghawaan, pencahayaan, suara dan bau untuk melindungi para penghuni. Penghawaan atau pengkondisian udara di ruang hunian Rusunawa Cokrodirjan dipengaruhi oleh orientasi bangunan, letak dan besarnya ventilasi, pencahayaan sinar matahari, jenis bahan bangunan dan vegetasi. Orientasi bangunan Rusunawa Cokrodirjan menghadap ke arah Timur, dimana matahari terbit dan terjadinya sirkulasi arah matahari. Arah rumah (muka rumah) berhadapan langsung dengan sinar matahari sehingga sinar matahari langsung masuk ke dalam rumah

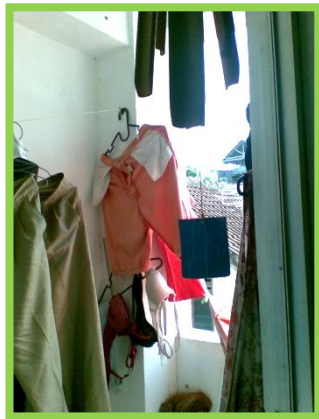
Hal ini membawa dampak panas terhadap kondisi dalam ruangan, apalagi tidak adanya pelindung matahari berupa teritisan, *sun shading*, tanaman pelindung maupun tirai jendela. Panjang teritisan di tiap unit rumah hanya 50 cm dari railing atau pagar rumah, sehingga fungsi teritisan tidak cukup melindungi penghuni dari panas sinar matahari maupun tampias hujan. Panas matahari dan percikan tampias hujan langsung masuk ke dalam rumah sehingga mengurangi kenyamanan tinggal di dalamnya. Sinar matahari baru bisa surut pada pukul 11.00 WIB dan penghuni mulai membuka pintu dan tirai jendela rumahnya.

Ventilasi yang berfungsi sebagai pintu penggantian sirkulasi udara besarnya tidak mencukupi untuk melakukan sirkulasi maupun menurunkan panas dan penghawaan di dalam ruangan. Luas ventilasi di tiap unit rumah kurang dari 1% daripada luas ruangan rumah. Penghuni merasakan udara yang lembab di dalam rumah sehingga satu-satunya jalan dengan membuka pintu utama pada saat matahari sudah melewati titik fulminasi. Namun dengan terbukanya pintu-pintu rumah, juga tidak menambah kenyamanan bagi aktivitas penghuninya, karena tepat di depan pintu terdapat selasar yang merupakan jalan lalulintas bagi penghuni lainnya. Akibatnya segala aktivitas dan kondisi di dalam ruangan rumah bisa diketahui oleh penghuni lain yang melintasi pintu rumah. Tentunya hal ini menambah rasa sungkan atau *ewuh* dari pemilik rumah yang tinggal di dalamnya.

- Tempat Jemuran Kurang Memadai

Tempat jemuran merupakan bagian dari kebutuhan ruang yang harus dipenuhi dalam lingkungan rumah susun. Tempat jemuran di Rusunawa Cokrodirjan merupakan bagian ruang dari satuan unit rumah. Peletakkan ruangnya bersebelahan dengan dapur dan kamar mandi dengan ukuran 1 meter persegi. Penggunaannya tidak optimal karena ruang terbuka untuk menjemur menghadap ke barat sehingga kurangnya penetrasi sinar matahari. Ketidakefektifan fungsi tempat jemuran tersebut, penghuni memanfaatkannya untuk gudang dan penangkaran burung piaraan dalam sangkar.

Setiap tindakan yang dilakukan membawa konsekuensi dan dampak, ketika aktivitas menjemur justru menggunakan ruang-ruang kosong di depan rumah yang mempunyai fungsi lain, misalkan di railing atau pagar selasar, digantung di kanopi rumah bahkan di taman hijau rusunawa. Dari sisi estetika akan mengganggu pemandangan dan merusak taman-taman hijau yang tumbuh



Ukuran yang tidak memadai dan tidak efektif



Tempat jemuran digunakan untuk fungsi yang lain



Ruang-ruang bersama yang kosong dimanfaatkan untuk keperluan menjemur



Terganggunya pemandangan muka bangunan rusunawa yang dipenuhi dengan tempat-tempat jemuran darurat

Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.16.
KONDISI RUANG JEMURAN

- Fungsi Selasar Sulit Diakses

Selasar di Rusunawa Cokrodirjan merupakan bagian bersama yang berfungsi sebagai ruang penghubung antar satuan unit rumah dan akses jalan penghuni yang sekaligus sebagai teras rumah. Selasar yang

berukuran lebar 120 cm tersebut dibatasi dengan railing atau pagar dengan ketinggian 85 cm. Namun kenyataan di lapangan, karena penggunaan bersama tersebut fungsi selasar digunakan oleh penghuni sebagai ruang berkumpul dan bersosialisasi yang sekaligus sebagai ruang tamu. Ruang bermain anak-anak yang seharusnya disediakan di lantai dasar, karena jauhnya dari pengawasan orang tua, akhirnya anak-anak pun menggunakan selasar sebagai arena bermain dan tempat berinteraksi dengan teman sebayanya. Bahkan akses selasar menjadi sulit digunakan karena penghuni juga memanfaatkan selasar sebagai gudang untuk menempatkan barang-barang yang tidak tertampung jika diletakkan di dalam rumah, misal lemari, kursi, sepeda dan pot-pot bunga (Gambar 3.17)

Dampak yang muncul dari penggunaan selasar yang multi fungsi dan melanggar dari peruntukannya adalah sulitnya pemanfaatan selasar sebagai lalu lintas penghuni karena banyaknya barang-barang rumah tangga yang ditempatkan di badan selasar, sehingga mempersempit ruang gerak orang berjalan. Kebisingan yang ditimbulkan anak-anak bermain juga mengganggu waktu-waktu istirahat penghuni di dalam rumah.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.17.
KONDISI SELASAR

c. Fasilitas Lingkungan

- Ruang Terbuka Hijau Tidak Dimanfaatkan Secara Optimal

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, penghijauan, kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan lain-lain. Namun fasilitas lingkungan di Rusunawa Cokrodirjan belum dimanfaatkan secara optimal, seperti ruang terbuka hijau, tempat bermain dan belajar anak serta fasilitas olahraga. Sementara untuk fasilitas peribadatan, pendidikan dan kesehatan telah tersedia walaupun tidak di dalam lingkungan rusunawa.

Ruang terbuka hijau yang disediakan di Rusunawa Cokrodirjan adalah berupa pot-pot tanaman yang sekaligus berfungsi sebagai kanopi (*roof garden*), pot-pot di sisi bangunan rusunawa, dan taman atap yang dibangun di luar bangunan. Namun pemanfaatannya tidak difungsikan secara optimal, karena tanaman yang ada tidak dipelihara dengan baik. Taman atap yang dibangun di depan bangunan rusunawa tidak difungsikan dengan baik sehingga bangunan tersebut nampak kering dan gersang. Lapangan olahraga yang berfungsi sebagai ruang publik dan interaksi antar penghuni, pada awal konsep pembangunan rusunawa akan menggunakan ruang terbuka di antara 2 blok rusunawa yang berjarak 20 meter. Namun hingga saat ini ruang tersebut tidak terelisasi sehingga pemanfaatannya tidak jelas. Padahal ruang publik tersebut sangat dibutuhkan oleh para penghuni untuk melakukan interaksi dan tukar informasi pada forum-forum informal.

Termasuk tempat bermain anak yang tidak tersedia secara memadai. Karena ruang bermain dan belajar anak disediakan oleh BPR di ruang yang sebenarnya diperuntukan sebagai ruang kontrol listrik dan gudang. Ruang tersebut berbahaya bagi aktivitas anak-anak apalagi tanpa pengawasan dari orang tua. Dampaknya adalah anak-anak menggunakan ruang selasar sebagai tempat bermain sehingga aktivitasnya pun mengganggu ketenangan penghuni karena kebisingan dan fungsi selasar tidak sepenuhnya bisa dimanfaatkan untuk kebutuhan yang semestinya.



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.18.
KONDISI RTH

3.4.2 Kualitas Non Fisik Rusunawa Cokrodirjan yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal

Kualitas hunian non fisik disebabkan oleh permasalahan pengelolaan rusunawa, interaksi sosial antar penghuni, aturan/tata tertib (regulasi rusunawa), dan hak kepastian tinggal.

a. Pengelolaan Rusunawa,

Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rusunawa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta, yang dimaksud dengan pengelolaan adalah hal-hal yang berkaitan tentang penghunian (hak dan kewajiban penghuni), tata cara dan persyaratan penghunian dan pengelolaan bagian bersama dan benda bersama. Di atur di dalamnya bahwa setiap warga Kota Yogyakarta berhak menjadi penghuni rusunawa dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Setiap penghuni yang telah menetap di rusunawa secara otomatis berhak tinggal di unit hunian yang disewanya lengkap dengan fasilitas dan utilitas yang telah disediakan. Namun permasalahan muncul ketika hunian telah dinikmati terkait penyediaan sarana dan prasarana yang kurang memadai. Hal tersebut tentu akan membawa

dampak bagi penghuni terkait kenyamanan yang dirasakan yang akan menentukan kualitas hidup selanjutnya.

Badan Pengelola Rusunawa sebagai penanggung jawab pengelolaan rusunawa berkewajiban melakukan pelayanan kepada penghuni dengan menindaklanjuti setiap keluhan dan keberatan serta permasalahan pelayanan fisik maupun non fisik rusunawa. Penghuni berhak mendapatkan informasi dan penjelasan mengenai kebijakan dan keputusan serta segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan rusunawa. Namun tindakan dan pelayanan BPR dalam tugasnya belum dinilai baik oleh para penghuni rusunawa. Ketidaktranparan dalam manajemen operasional rusunawa, tidak tanggap atas keluhan dan permasalahan penghuni, kurang efektifnya dalam pemeliharaan dan perawatan rusunawa dan tidak jelasnya program kerja yang direncanakan, menjadi permasalahan dalam hunian rusunawa. Permasalahan ini terjadi karena kurang koordinasinya dan komunikasi yang efektif antara BPR dengan penghuni walaupun telah ada wadah peguyuban penghuni yang memfasilitasinya. Segala keputusan pengelolaan rusunawa masih bersifat satu arah dari BPR tanpa mempertimbangkan keinginan dan kebutuhan penghuni. Hal ini biasanya terkait masalah keuangan pembayaran retribusi dan iuran-iuran lainnya.

Sebaliknya penghunipun mempunyai kewajiban yang harus dijalankan supaya pengelolaan dapat berjalan dengan baik dan mempunyai kemanfaatan demi kepentingan bersama. Namun aturan yang telah ditetapkan mengenai kewajiban penghuni berbanding terbalik dengan fakta di lapangan yang menjadi permasalahan bagi pengelolaan rusunawa. Menjaga ketertiban, keamanan, kenyamanan, kerukunan antar penghuni dan kebersihan di lingkungan rusunawa tidak semuanya dapat terlaksana dengan baik. Termasuk penunggakan membayar uang sewa, iuran retribusi atas fasilitas dan prasarana yang digunakan, menjadi masalah bagi keberlanjutan pengelolaan dan pelayanan rusunawa.

b. Tata Tertib Tinggal di Rusunawa

Tata tertib yang telah disepakati di rusunawa berisi tentang kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni, larang-larangan dan sanksi atas

pelanggaran yang terjadi. Aturan tersebut ditetapkan dengan tujuan memberikan kenyamanan bagi pengguna layanan rusunawa (penghuni) dalam bertempat tinggal. Namun dari semua kewajiban dan larangan yang ada berdasarkan kondisi di lapangan terdapat pelanggaran-pelanggaran yang harus dikenai sanksi. Sanksi yang dikenakan berupa peringatan dari BPR, seandainya tidak ada tindak lanjut dari penghuni, maka bisa dilakukan pemutusan sambungan listrik atau air jika terkait penunggakan pembayaran retribusi. Namun sanksi terakhir adalah pengusiran untuk pengosongan unit hunian yang ditinggalinya. Sanksi tersebut baru sekali dilakukan oleh BPR, walaupun jenis pelanggaran cukup banyak dilakukan dan telah lama terjadi.

c. Hak Kepastian Tinggal

Rusunawa adalah hunian yang mempunyai status hak tinggal dengan menyewa/kontrak dengan batas waktu yang telah ditentukan. Batas waktu penghunian rusunawa yang diberikan bagi penghuni adalah 3 (tiga) tahun. Namun penghuni yang telah sampai pada batas waktu 3 tahun dapat mengajukan perpanjangan waktu sewa untuk satu kali perpanjangan selama 3 tahun berikutnya. Perpanjangan waktu sewa tersebut diberikan apabila memenuhi persyaratan menghuni dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan.

Pengaruhnya terhadap penghuni berkaitan dengan status sewa dalam memperoleh hak tinggalnya adalah kemampuan memperoleh tempat tinggal pasca huni di rusunawa. Pertanyaannya adalah setelah hak tinggalnya selesai, penghuni akan tinggal dimana? Hal tersebut yang sangat membebani para penghuni Rusunawa Cokrodirjan saat ini, karena waktu sewa mereka tinggal 1 tahun, termasuk masa perpanjangan tinggal. Ketika ditanya setelah waktu sewanya habis, rata-rata para penghuni tidak bisa menjawabnya. Namun harapannya adalah para penghuni masih bisa memperpanjang kontrak atau sewa sehingga masih bisa tinggal di rusunawa. Jika harus memiliki rumah huniannya di rusunawa mereka pun sanggup dengan cara mencicil.

BAB IV

PERUMUSAN KRITERIA KEPUASAN TINGGAL DI RUSUNAWA COKRODIRJAN

Dalam penelitian ini, analisis dilakukan untuk mengetahui apa dan bagaimana kriteria kepuasan tinggal yang dirasakan oleh penghuni Rusunawa Cokrodirjan berdasarkan respon penghuni terhadap kondisi kualitas hunian yang ditempati. Hasilnya akan dikaitkan dengan keberlanjutan atau pencapaian terhadap kualitas hidup sebagai harapan dari penghuni atas kenyamanan tinggal tersebut. Peran penghuni sebagai responden sangat penting dalam menghasilkan sebuah penelitian yang diharapkan dan sesuai dengan tujuannya. Namun tidak menutup kemungkinan informasi-informasi lain seperti pihak pengelola rusunawa dan kajian regulasi serta standarisasi pembangunan rusun juga menjadi bahan pertimbangan sebagai pembanding dalam proses analisis penelitian ini.

4.1 Analisis Respon Penghuni terhadap Kualitas Hunian dalam Mencapai Kepuasan Tinggal

Dalam analisis ini respon penghuni yang akan dibahas adalah respon terhadap permasalahan kualitas hunian rusunawa baik fisik maupun non fisik dalam mendapatkan kondisi hunian yang nyaman. Analisis respon dilakukan untuk mengetahui bagaimana tindakan, pernyataan maupun harapan yang diinginkan penghuni dalam mendapatkan kondisi lingkungan hunian yang nyaman.

4.1.1 Analisis Respon terhadap Kualitas Fisik Rusunawa Cokrodirjan

Dalam analisis respon terhadap kualitas fisik rusunawa, stimulus atas respon penghuni adalah kualitas fisik rusunawa yang meliputi permasalahan prasarana lingkungan, ruang bangunan, bagian bersama dan benda bersama serta fasilitas lingkungan.

4.1.1.1 Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan rusunawa yang dimaksud adalah kualitas fisik rusunawa berupa kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya, antara lain berupa jaringan jalan dan utilitas umum yaitu jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan (SPAH), saluran pembuangan air limbah (SPAL), tempat pembuangan sampah dan jaringan listrik. Kelengkapan prasarana akan sangat menunjang kenyamanan dalam menghuni sebuah tempat tinggal. Prasarana yang memadai akan membantu penghuni dalam beraktivitas, terutama dalam hunian vertikal, penggunaannya bukan hanya secara individual melainkan komunal sehingga dalam pemanfaatannya harus memikirkan keamanan dan kenyamanan orang lain.

Analisis respon penghuni yang diikuti dengan harapan penghuni terhadap kualitas hunian prasarana lingkungan rusunawa antara lain:

a. Pelebaran Jalan dan Akses Pedestrian

Jalan adalah kebutuhan setiap manusia yang menempati suatu hunian tertentu untuk memudahkan akses atau penghubung dalam menjalankan aktivitas sehari-harinya. Jalan yang memadai adalah jalan yang digunakan sesuai dengan peruntukannya baik untuk kendaraan bermotor maupun pejalan kaki dan mudah dalam pencapaiannya. Penyediaan tersebut juga harus didukung oleh rasa aman dan nyaman bagi penggunanya. Jika penggunaan jalan di lingkungan tempat tinggal rusunawa dapat dirasakan aman, nyaman dan mudah dalam pencapaiannya, maka akan berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas kerja dalam pemenuhan kehidupan penghuni. Karena sebagian besar penghuni menggunakan jalan di lingkungan rusunawa sebagai akses menuju lokasi kerja dan pemenuhan kebutuhan hidup mereka. Secara *viability* harapan penghuni untuk mendapatkan pelayanan dan penyediaan jalan lingkungan yang memadai membawa dampak positif yaitu peningkatan pendapatan dan produktivitas kerja.

Munculnya harapan penghuni untuk mendapatkan pelayanan fungsi jalan yang memadai yang bisa memberikan rasa aman dan nyaman, disebabkan karena respon penghuni belum bisa mewujudkan kondisi tersebut.

Pola adaptasi penghuni terhadap kondisi jalan yang sempit dan membahayakan keselamatan dilakukan dengan cara menghindar dan mencari celah jalan yang dirasakan cukup aman. Tidak adanya penyediaan jalan khusus untuk pedestrian dan kendaraan bermotor dijadikan alasan bagi penghuni untuk selalu berhati-hati dalam penggunaannya, sehingga faktor keselamatan dan keamanan jalan tidak terpenuhi. Respon penghuni belum memberikan solusi permasalahan jalan sesuai harapan, sehingga kenyamanan penggunaan jalan masih terabaikan yang berdampak pada peningkatan kualitas kerja dan kondisi perekonomian penghuni.

Menurut standar pembangunan rusunawa, lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan yang berfungsi sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau ke luar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang. Prasarana lingkungan jalan harus dibedakan antara jalan setapak dan jalan kendaraan. Jalan setapak terdiri dari badan jalan (perkerasan jalan dan bahu jalan) yang sekurang-kurangnya mempunyai lebar 2 meter dan saluran tepi jalan untuk menampung air. Sedangkan jalan kendaraan terdiri dari badan jalan dengan lebar sekurang-kurangnya 3,5 meter, ambang pengaman, trotoar dengan lebar sekurang-kurangnya 90 centimeter dan saluran air hujan. Batas kecepatan yang diperkenankan bagi pengendara motor antara 10-20km/jam. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan rasa aman dan keselamatan bagi pengguna jalan. Namun karena keterbatasan lahan, penyediaan prasarana jalan di lingkungan rusunawa berupa jalan setapak dan jalan kendaraan kurang memadai.

Bahu jalan banyak digunakan untuk aktivitas masyarakat yang memanfaatkan ruang kosong tersebut untuk fungsi lain. Terganggunya rasa aman dan nyaman penghuni dan warga sekitar dalam menggunakan akses jalan seperti halnya ketika berjalan berpapasan dengan kendaraan yang melintas. Sempitnya jalan menyebabkan pejalan kaki harus mengalah dan memberikan kesempatan bagi pengendara kendaraan bermotor untuk melintas terlebih dahulu. Kerawanan kecelakaan karena kondisi tersebut sering terjadi yang disebabkan sempitnya badan jalan yang digunakan. Pengguna jalan

hanya mengandalkan sikap waspada dan kehati-hatian, namun hal itu akan mengurangi rasa aman dan nyaman serta keselamatan berlalu-lintas. Penghuni rusunawa khususnya mengharapkan agar akses jalan menuju huniannya dibuatkan jalan pedestrian dan jalan kendaraan dilengkapi dengan trotoar. Berkurangnya lebar jalan karena digunakan untuk aktivitas masyarakat, mestinya ada penegakan ketertiban lingkungan. Seandainya dari awal dibangunnya rusunawa harapannya adalah rusunawa dibangun dekat dengan jalan besar, mudah mendapatkan akses angkutan umum dan dekat dengan tempat kerjanya. Namun demikian akses jalan ke rusunawa mestinya dibuat trotoar untuk memisahkan pengguna jalan kendaraan dan jalan setapak.

“kalau lewat jalan gang sana sempit banget jadi kalau papasan sama motor saya harus mundur dulu, kalau lewat selatan sana banyak orang tongkrongan (duduk-duduk santai), jadi agak pekewuh lewat situ” (III.W.07.2)

“ada laporan dari penghuni katanya ada yang kesenggol motor di jalan selatan situ. Memang perlu dibuat trotoar sehingga pejalan kaki lebih aman. Di samping sempitnya jalan, di pinggir jalan dekat tanggul sungai itu untuk tempat tongkrong dibuat kursi bambu”. (IV.W.01.8)

b. Penyediaan Air Bersih yang Layak Konsumsi

Air merupakan kebutuhan pokok yang sangat mendasar dari hirarki kebutuhan manusia. Namun air saat ini bukan barang bebas yang bisa didapatkan dengan cuma-cuma tanpa pengorbanan. Untuk mendapatkan air bersih yang berkualitas (layak konsumsi), orang harus membayar atau mengorbankan tenaganya untuk mendapatkannya. Hal tersebut dirasakan oleh penghuni rusunawa saat ini, sehingga kemampuan ekonomi harus baik agar mampu mengkonsumsi air bersih yang layak untuk kebutuhan minum, memasak maupun MCK. Dampaknya adalah pemenuhan kebutuhan air bersih dengan cara membeli atau membayar dapat mengurangi kondisi perekonomian penghuni, karena harus menyisihkan uang untuk mendapatkannya. Jika tidak harus membayar, penghuni harus mengorbankan tenaga dan waktunya untuk mendapatkan air bersih yang layak yang berdampak pada penurunan kenyamanan bertempat tinggal.

Secara frekuensi distribusi air bersih di Rusunawa Cokrodirjan lancar, namun air bersih yang tersedia hanya digunakan oleh sebagian penghuni untuk

kebutuhan mandi dan cuci saja. Untuk konsumsi minum dan memasak, belum cukup memenuhi persyaratan kualitas air bersih yang tidak berwarna, tidak berbau, tidak berasa dan tidak menyebabkan terganggunya kesehatan kulit seperti gatal-gatal. Untuk mengantisipasinya penghuni membeli air galon sehingga *cost* yang semestinya bisa digunakan untuk kebutuhan lain, akhirnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan air. Alternatif lainnya adalah mengambil air bersih dari sumur warga kampung sekitar dengan memompa atau menimba menggunakan ember. Kondisi tersebut membebani para penghuni yang sangat membutuhkan air bersih sebagai kebutuhan pokok rumah tangga, apalagi dari sisi kesehatan ternyata memberikan dampak negatif. Badan Pengelola Rusunawa telah mengusulkan kepada PDAM untuk memenuhi kebutuhan air bersih di rusunawa dengan membuat sambungan air PDAM. Namun usulan tersebut tidak bisa terlaksana karena harus membuat sambungan baru ke kawasan rusunawa.

“pernah ada yang sakit gatal-gatal seperti dampa. Katanya sih karena pake air disini buat mandi terus gatal-gatal” (I.W.07.3)

“permasalahan air disini memang airnya kurang bagus, karena sumur bor terlalu dalam sampai 120 meter, sehingga air banyak mengandung Fe besi. Penghuni nggak mau pakai air sini untuk masak atau minum, tapi masih bisa dipakai untuk MCK”. (I.W.01.2)

“katanya sih pernah diusulkan untuk disambungkan ke saluran PDAM, tapi katanya PDAM nda mau karena itung-itungannya nda cucok. Ya terpaksa saya karena butuhnya untuk minum saya beli aqua galon aja. Tapi penghuni yang lain banyak yang ngangsu di sumur bawah (warga), ya memang mesake moso ngangsu pake ember dari bawah ke atas, opo ra kemeng (*ya kasihan masa menimba air dari lantai bawah sampai atas, apa tidak lelah*)”. (III.W.02.4)

Fakta tersebut mengindikasikan bahwa respon yang dilakukan oleh para penghuni rusunawa menunjukkan kebutuhan air bersih yang layak konsumsi mutlak harus tersedia untuk menunjang kebutuhan hidup. Jika kebutuhan pokok tersebut tidak tersedia akan mempengaruhi stabilitas kualitas perekonomian penghuni. Dari sisi kualitas hidup penghuni saat ini menunjukkan tingkat *viability* terganggu, karena secara ekonomi penghuni harus menyisihkan uang mereka untuk membeli air bersih yang layak demi kebutuhan memasak dan minum. Dari sisi *livability*, pengambilan air dari

sumur warga rawan terjadinya kontak sosial yang bisa menimbulkan perselisihan antara warga kampung dengan penghuni rusunawa. Jadi dari aspek sosial, jika tidak terpenuhinya kebutuhan air bersih maka kenyamanan tinggal tidak akan dirasakan, baik secara individual maupun kemasyarakatan.

Harapan penghuni adalah penyediaan air bersih dengan menggunakan sistem pasokan air atau jaringan distribusi dari pemerintah kota setempat. Jaminan pemenuhan kebutuhan air bersih yang layak konsumsi dan distribusi yang lancar, menjadi harapan yang sesuai dengan standar yang ditetapkan. Penyediaan air bersih pada bangunan rusunawa harus tersambung dengan jaringan air bersih kota, baik berupa jaringan distribusi air (pasokan air) maupun sambungan langsung ke pipa-pipa penyedia air bersih kota (PDAM). Pelayanan kebutuhan air bersih harus mencukupi kapasitas sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) liter/orang/hari. Namun standar penyediaan air bersih di rusun, belum menetapkan dan mengatur mengenai kualitas air bersih dan pemerataan distribusinya.

Penyediaan air bersih dari sisi kuantitas dan kualitas yang memadai dan layak untuk dimanfaatkan akan meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Dari sisi ekonomi dan sosial kemsyarakatan penghuni tidak akan menimbulkan masalah dan dari sisi *sustainability* kemampuan penyediaan air bersih yang bermanfaat dan berkelanjutan akan berdampak kepada pemenuhan kebutuhan pokok di masa mendatang. Dengan adanya penyediaan air bersih sebagai pelengkap kebutuhan tinggal, kepuasan tinggal akan tercapai dan kualitas kesehatan akan meningkat sehingga berdampak pada peningkatan produktivitas kerja dan kondisi ekonomi rumah tangga penghuni.

c. Pemisahan Saluran Air Hujan dan Pembuangan Air Limbah

Kualitas hidup seseorang sangat ditentukan oleh kondisi hunian yang ditempati. Pilihan terhadap rumah sebagai tempat tinggal tidak terlepas dari fungsi rumah sebagai tempat berlindung dari gangguan alam, tempat istirahat, dan bisa menciptakan rasa aman dan nyaman. Rumah bebas banjir adalah salah satu kriteria hunian yang bisa memberikan kenyamanan tinggal. Namun konsep tersebut harus didukung oleh prasarana drainase perumahan yang

memadai sebagai faktor penentu sebuah hunian yang aman dan nyaman (Budihardjo, 1994). Sistem drainase lingkungan rumah yang memadai akan mengalirkan air hujan secara lancar sehingga tidak menggenangi lingkungan perumahan yang berdampak banjir. Lingkungan rumah yang bebas banjir akan mendukung aktivitas penghuni dalam memenuhi kebutuhan hidup dan kualitas kesehatan yang baik.

Fakta di lokasi rusunawa, penyediaan prasarana pembuangan air hujan tidak dapat menampung volume air untuk dialirkan ke sungai. Saat turun hujan lebat dan permukaan air sungai naik, saluran pembuangan air hujan meluap karena kapasitas yang berlebihan sehingga terjadi banjir. Jaringan infrastruktur dibuat setelah permukiman terbentuk sehingga tidak terencana dengan baik. Warga sekitar rusunawa memanfaatkan jaringan drainase untuk membuang saluran air limbah rumah tangga sehingga membawa dampak berkurangnya daya tampung/kapasitas saluran terhadap volume air buangan. Saluran buangan perpipaan pada bangunan terjadi penggabungan antara saluran air limbah manusia dari dapur, kamar mandi dan kakus serta saluran pipa air hujan dari talang datar atap. Bahkan proses pengolahannya pun dimasukkan dalam wadah yang sama. Hal ini akan mengakibatkan treatment tidak bisa mengolah limbah secara sempurna dan dampaknya Sungai Code sebagai muara buangan menjadi tercemar, karena sistem pengaliran air hujan yang tersambung dengan saluran drainase kota menggunakan pengaliran gravitasi

Jika dibandingkan dengan standar penyediaan sistem pembuangan air hujan dan air limbah, pengelolaan saluran pembuangan air limbah pada bangunan rusunawa tidak. Pemisahan pembuangan dari kakus dan pembuangan air limbah dari kamar mandi, dapur dan tempat cuci harus dilakukan supaya tidak terjadi pemampatan maupun kebocoran pipa dan dampak yang terjadi tidak mengganggu penghuni. Pengolahan air limbah melalui proses treatment dan tersambungkan dengan sistem jaringan pembuangan air limbah kota. Demikian juga dengan saluran pembuangan air hujan tidak digunakan untuk pembuangan air limbah dan harus tersambung dengan drainase kota.

“saya nda tahu dulu mbangunnya gimana kok pipa untuk saluran hujanampungannya sama dengan limbah rumah tangga, limbahnya itu antara mandi dan kakus juga satu saluran. Terus saluran tertutup yang di luar itu, selain untuk drainase itu juga muat limbah buangan dari warga kampung”. (I.W.01.13)

“sini nih pernah banjir lo mas sampai masuk ke gedung pertemuan itu, sana kan lantainya lebih rendah, kalau air ngalirnya ke selatan yang sana kemasukan air. Memang rusunawa ini kan lebih rendah dari jalan mataram sana, karena air sana mengalir ke kali, padahal sini nda bisa nampung ya udah banjir, pas waktu itu kali juga meluap”. (I.W.09.2)

Pembangunan saluran pipa pembuangan yang kurang baik menyebabkan kebocoran pada bangunan-bangunan unit rusun. Faktor kualitas bahan pipa dan teknis pembangunan tanpa pengawasan menjadi penyebab terjadinya kondisi yang tidak nyaman bertempat tinggal. Kebocoran pipa limbah berdampak pada pencemaran ruang rumah dengan bau dan kotor pada dinding-dinding rumah. Perbaikan yang dilakukan tidak efektif karena saluran pipa berada di dalam struktur bangunan sehingga dalam perbaikan membutuhkan pembongkaran yang memakan biaya banyak

“itu lo mas tembok pojok rumah kan ada rembesan air, saya nggak tahu dari mana, tapi bau ngga enak temboknya juga kotor jangan-jangan air dari WC atas. Saya udah melapor, tapi setelah dicek bocornya di dalam, untuk memperbaiki lama dan mahal karena harus dibongkar. Ya udah saya ya nrimo la mau gimana lagi”. (I.W.03.3)

Keluhan penghuni sebagai bentuk dari respon atas permasalahan tersebut menunjukkan ketidaknyaman atas apa yang diterima dan dirasakan. Penghuni menjadi korban atas kondisi hunian yang kurang nyaman karena kesalahan penerapan dan pengawasan pembangunan dalam penyediaan dan pengelolaan air hujan dan air limbah di rusunawa. Semestinya penerapan yang harus dilakukan adalah saluran pembuangan air hujan harus dipisahkan dengan saluran pembuangan air limbah manusia dan dapat disambungkan dengan sistem jaringan pembuangan air hujan kota dan atau sumur peresapan. Penampang saluran juga harus mencukupi untuk menampung curah hujan dan dilengkapi dengan bak kontrol.

d. Pengangkutan Sampah secara Rutin

Pengelolaan sampah di Rusunawa Cokrodirjan yang kurang memadai menjadi permasalahan hunian yang menyebabkan sebuah tempat tinggal kurang nyaman. Sampah yang menumpuk dan bangunan TPS yang terbuka berdampak pada lingkungan hunian yang kotor dan polusi udara dengan bau tak sedap. Tumpukan sampah yang tidak segera diangkut membuat sampah-sampah terurai dan membusuk, bahkan mendatangkan binatang-binatang yang bisa berdampak pada penurunan kualitas kesehatan penghuni dan warga sekitarnya. Sistem pewadahan dan pengangkutan sampah di rusunawa belum terencana dengan baik, sehingga prasarana yang terbangun tidak terkoordinasi dengan sistem persampahan kota.

Faktor pengangkutan yang tidak rutin dari sistem pengangkutan sampah perkotaan menjadi penyebab permasalahan sampah di lingkungan rusunawa. Koordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup Kota Yogyakarta telah dilakukan, namun frekuensi pengangkutan hanya bisa dilakukan 2 (dua) minggu sekali untuk 2 (dua) TPS pada bangunan rusunawa. Harapan dari penghuni adalah TPS yang telah menumpuk segera diangkut untuk dibuang ke TPA dengan frekuensi 2 kali dalam seminggu. Jika tumpukan sampah tidak sempat membusuk dan tidak mendatangkan binatang-binatang yang mengganggu kesehatan manusia, maka sampah bukan menjadi permasalahan hunian. Kedisiplinan dan ketertiban penghuni dalam membuang sampah juga menjadi tolok ukur permasalahan sampah di lingkungan rusunawa. Penghuni dalam cara pembuangannya ke penampungan sementara menggunakan plastik pembungkus sehingga tidak berceceran.

“sampah ini biasanya 2 minggu sekali baru diangkut, padahal sudah bau sekali. Katanya sih karena petugasnya kurang, truknya juga kurang padahal layanan angkutannya banyak”. (I.W.09.1)

Mengatasi hal tersebut berdasarkan standar pengadaan tempat sampah rusunawa, sampah harus diambil bila $\frac{2}{3}$ penampungan sementara terisi volume sampah dan atau dikosongkan kurang dari 24 jam. Ruang penampungan sampah harus terbuat dari bahan yang kedap bau dan air serta

tahan karat dan lubang pemasukan di tiap-tiap lantai harus dilengkapi dengan penutup otomatis sehingga dampak bau dari tempat sampah tidak menyebar ke lingkungan rusunawa. Jika diperbandingan dengan pengelolaan sampah di rusunawa, standar pembangunan pengelolaan sampah tidak dilaksanakan secara memadai, sehingga penghuni merasa terganggu adanya TPS yang tidak terangkut secara rutin.

e. Penambahan Daya Listrik

Kebutuhan daya untuk masing-masing unit rumah di lingkungan rusunawa belum ada ketentuan standar yang mengaturnya. Namun daya 450 watt yang dialirkan ke satuan unit rumah dirasakan penghuni masih kurang memenuhi kebutuhan energi listrik rumah tangga. Ketika terjadi kelebihan penggunaan energi listrik terjadi pemutusan sambungan listrik secara otomatis, padahal untuk menyalakan kembali meteran listrik di sentralkan di ruang kantor pengelola, sehingga penghuni harus menghubungi pengelola untuk menyalakannya. Hal tersebut dirasakan pengelola cukup merepotkan dan mengurangi kenyamanan tinggal dalam hal pengontrolan kebutuhan energi listrik untuk kebutuhan rumah tangga yang ditempatinya.

“listrik sebenarnya dayanya kurang masa cuma 450 watt, la saya mau pake tv sama setrikaan aja dah anjlog. Malesnya itu klo mau ngidupin lagi harus dateng ke kantor. Ya kalau matinya siang, kalau malam saya harus nunggu sampai pagi, kan kantornya tutup yang jaga ga di situ”. (I.W.03.4)

“saya nambahin sendiri mas pake saklar meter ini, ya biar ngga repot-repot, saya di atas masa harus naik turun cuma mau minta nyalain listrik, repot..!” (III.W.02.6)

Pembuatan saklar meteran di dalam rumah yang dilakukan oleh penghuni adalah sebagai bentuk tindakan karena ketidakpuasan pelayanan penggunaan listrik. Saklar listrik dibuat untuk memudahkan pengontrolan apabila terjadi kelebihan energi listrik dan pemutusan sambungan arus listrik dalam penggunaannya. Harapan penghuni adalah saklar meteran yang di pusatkan di ruang pengelola agar dipasang di masing-masing unit rumah untuk memudahkan pengontrolan penggunaan daya listrik. Lebih dari itu, batas daya yang dialirkan ditambah menjadi 900 watt sehingga penggunaan listrik untuk peralatan rumah tangga dapat terpenuhi.

Pelayanan penggunaan listrik di rusunawa tidak sesuai dengan standar penyediaan listrik pada setiap satuan rumah susun. Terbukti bahwa jaringan listrik yang terdiri dari alat pengukur dan pembatas (alat meter) dan sekring dipasang pada setiap satuan rumah susun sesuai dengan kebutuhan. Namun mengenai standar kebutuhan daya listrik untuk rumah tangga belum di atur kebutuhannya, sehingga harapan kebutuhan daya listrik belum ada tuntutan dari penghuni. Namun kontrol terhadap penggunaannya, penghuni merasa kesulitan untuk membatasinya.

Respon penghuni terhadap kualitas prasarana rusunawa memberikan gambaran bahwa penghuni tidak dapat menyelesaikan permasalahan dan hanya mampu berharap. Tindakan atau perilaku yang mampu dilakukan adalah menyesuaikan terhadap kondisi prasarana lingkungan yang ada dan ikut melakukan pemeliharaan terhadap prasarana yang masih bisa dimanfaatkan agar kualitasnya tidak menurun. Hal itupun tidak dilakukan oleh seluruh penghuni, namun hanya sebagian penghuni yang mampu, sadar, dan peduli terhadap kondisi lingkungan rumahnya.

4.1.1.2 Ruang

Permasalahan ruang di unit rumah susun banyak menjadi fokus perhatian penghuni. Dampak dari permasalahan kebutuhan ruang ini berimbas kepada permasalahan-permasalahan lain yang mengurangi kenyamanan tinggal karena akan semakin mengurangi kualitas hunian rusunawa. Respon yang dilakukan penghunipun semakin beragam dan menunjukkan bahwa kebutuhan ruang mempengaruhi kenyamanan tinggal. Respon penghuni terhadap kualitas ruang rusunawa diantaranya terhadap ukuran ruang, pembagian ruang dan fungsi ruang.

a. Kecukupan Ruang

Bagi penghuni kualitas ruang dan kecukupan ruang memiliki keterikatan erat dengan kenyamanan tinggal di rusunawa. Kecukupan ruang akan memberikan keleluasaan gerak bagi penghuni untuk beraktivitas setiap hari, sehingga dapat merangsang perkembangan fisik, mental dan potensi spiritual serta memberikan keleluasaan pribadi yang merupakan salah satu syarat kenyamanan lingkungan perumahan (Hendro dalam Widyawati, 2007).

Kecukupan ruang sangat tergantung dari luas ruangan dan kepadatan anggota keluarga yang menghuni satuan unit rusun. Setiap unit rusun di Rusunawa Cokrodirjan memiliki luas 18m^2 dengan tingkat kepadatan maksimal 5 orang per keluarga yang terdiri dari ayah, ibu dan 2 hingga 3 orang anak. Kalkulasinya setiap orang tersedia ruang dengan luas kurang dari 4m^2 yang berarti tidak memenuhi standar WHO seluas 10m^2 per orang. Keterbatasan ruang rumah tersebut akan mengganggu kenyamanan dalam beraktivitas di dalam rumah. Hal yang dikhawatirkan dengan jumlah anggota keluarga yang terus berkembang adalah dampak psikologis anggota keluarga yaitu penghuni menjadi lebih agresif, emosional, anak-anak tidak bisa belajar dan perkembangan mental yang kurang baik.

Menurunnya kenyamanan tinggal karena keterbatasan luasan per satuan unit rumah susun, telah memberikan stimulus munculnya respon bagi penghuni. Respon penghuni justru tidak menyelesaikan masalah tetapi menambah permasalahan hunian. Akibatnya permasalahan hunian rusunawa semakin berkembang dan menambah pengaruh terhadap ketidaknyamanan tinggal dan kepuasan pelayanan yang tersedia. Tentu perkembangan psikologis penghuni menjadi terganggu karena ruang gerak yang sangat terbatas padahal semestinya rumah berfungsi sebagai tempat istirahat dan membina pertumbuhan keluarga.

"kalau mau jujur ya jelas ukuran ruang ini terasa sempit, bayangkan kalau yang punya anak tiga kaya sebelah ini, pasti sumpek lah. Apalagi kalau di sekat-sekat kayak apa itu. Makanya pernah kejadian mas, ada anak cowok baru SD kelas 1 berbuat nakal sama temennya cewek, sama-sama anak sini. Saya pikir itu karena ruangan yang tidak disekat, terus sering melihat orang tuanya berhubungan". (I.W.06.9)

Respon yang dilakukan para penghuni rusunawa atas keterbatasan ukuran satuan unit rumah adalah dengan menempatkan barang-barang yang tidak tertampung di dalam rumah ke luar ruangan di selasar maupun di kanopi yang berfungsi sebagai ruang hijau. Padahal selasar berfungsi sebagai bagian bersama dalam pemanfaatan kelengkapan rusunawa untuk akses penghubung bagi penghuni.

Imbas dari kurangnya keluasan ruang menjadikan pembagian ruang-ruang dalam rumah tidak tersedia, sehingga segala aktivitas keluarga khususnya kepentingan privasi para orang tua maupun anak bisa diketahui oleh orang lain. Respon kebutuhan pembagian ruang yang dilakukan oleh penghuni menunjukkan ketidaknyaman tinggal tanpa penyekat ruang menurut fungsi dan kebutuhan penghuni. Pembagian yang dimaksud adalah ruang tidur, ruang tamu, ruang keluarga, ruang dapur, kamar mandi, dan tempat jemuran. Tindakan penghuni dengan membagi ruang dengan sekat-sekat semi permanen dengan desain ruang seadanya didasarkan pada kebutuhan penggunaan ruang yang harus tersedia. Namun ukuran ruang yang sempit dengan penyekatan berdasarkan fungsi ruang tersebut justru menambah sempit ruangan yang digunakan. Tindakan ini dilakukan karena tanpa pembagian ruang ada indikasi perkembangan psikologis anak terganggu. Rumah hanya sebatas sebagai tempat istirahat dan kegiatan lain dilakukan di luar rumah misal selasar dan ruang tangga (bordes).

“ya jelas ngga nyaman mas, saya punya anak dua mau tiga, dengan ukuran segini rasanya sempit. Makanya barang-barang ada yang saya letakkan di luar situ. Padahal saya cuma nyekat satu, untuk tamu supaya kondisi rumah nggak kelihatan”.
(I.W.04.4)

Respon penghuni terhadap permasalahan kebutuhan ruang yang lebih luas, juga akan membawa dampak terganggunya ketenangan tinggal. Kepadatan rumah susun dengan unit rumah yang berjajar, tentu akan membawa konsekuensi terganggunya kepentingan privasi penghuni yang tinggal di dalamnya. Segala kegiatan dan usaha satu penghuni akan dirasakan dan membawa dampak kepada penghuni yang lain. Termasuk dampak kebisingan suara dan bau dari aktivitas usaha penghuni yang dilakukan di lingkungan rumahnya. Sebagian penghuni Rusunawa Cokrodirjan memanfaatkan fungsi rumah sebagai tempat kerja yaitu pembuatan kerajinan dari kayu, menjahit dan berdagang. Sikap toleransi dan tanggap antar penghuni rusunawa memang sangat dibutuhkan sehingga interaksi antar penghuni terjalin dengan baik. Namun konsekuensi tersebut terkadang membawa masalah karena tidak semua penghuni mempunyai sikap dan

tindakan yang diharapkan dalam kehidupan tinggal di rusunawa. Suara gaduh dari usaha/pekerjaan tetangga kadang mengganggu tetangga sebelahnya. Bahkan polusi udara/bau efek dari usaha penghuni lain akan membawa dampak buruk terhadap penghuni yang lain.

“gangguan suara lo mas. Ada yang kalau malam jam 10 lewat masih dag dog dag dog, bikin usaha kerajinan sama makanan. Kan terasa banget mas wong rumahnya mepet gini. Ya saya aruhi, saya butuh istirahat kalau situ kerja ya besok aja, wong sudah malem kan ngganggu”. (I.W.02.8)

Dari tindakan atau respon penghuni terhadap kebutuhan dan pembagian ruang yang lebih luas, mengindikasikan bahwa standar kebutuhan ruang tinggal yang ideal harus diterapkan. Termasuk pembagian ruang berdasarkan kebutuhan penghuninya, sehingga kenyamanan dan kualitas hidup penghuni dapat lebih terjamin. Dari respon penghuni rusunawa, standar ukuran ruang untuk satuan rumah susun dengan ukuran 18 meter persegi dinilai belum mencukupi kebutuhan ruang untuk keluarganya, sehingga harapannya ukuran rumah bisa diperluas. Aturan pengelolaan rusunawa yang memperbolehkan setiap satuan unit rumah susun di tempati maksimal 5 anggota keluarga, jika dibandingkan dengan standar keluasaan rumah, maka bisa dibayangkan betapa sesaknya ruang rumah yang tersedia.

Pelaksanaan penerapan fungsi ruang di Rusunawa Cokrodirjan juga tidak sesuai dengan standar yang ada, bahwa fungsi ruang untuk rumah susun hunian harus dapat memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal dan tempat pelayanan, bukan sebagai tempat usaha. Harapan penghuni adalah rusunawa menyediakan dan membuka akses penggunaan ruang dasar/kolong untuk dimanfaatkan oleh penghuni untuk fungsi usaha. Ruang rumah hanya digunakan untuk hunian sebagai tempat tinggal sehingga aktivitas penghuni tidak akan mengganggu penghuni yang lain.

Penyediaan rumah dengan pembagian ruang telah menjadi tuntutan penghuni untuk memenuhi kebutuhan akan fungsi ruang di dalam rumah. Namun konsekuensi yang lain ukuran rumah harus diperlebar, sehingga penyekatan atau pembagian ruang justru tidak mengurangi keluasaan ruang yang tersedia. Standar penyediaan ruang rusunawa belum menetapkan tentang

kebutuhan pembagian ruang-ruang rumah susun. Padahal fungsinya sangat mempengaruhi perkembangan keluarga dan psikologi penghuni terutama anak-anak.

Fakta di atas menunjukkan bahwa kecukupan ruang akan membawa dampak peningkatan kualitas hidup penghuni dari sisi privasi maupun perkembangan psikologisnya. Dengan rumah milik landai penghuni akan bebas untuk memperluas ruangan rumahnya dan bebas menambah jumlah anggota keluarga. Namun berbeda ketika tinggal di rusunawa, dengan keterbatasan luas ruang dan keterikatan aturan yang membatasi jumlah keluarga yang tinggal. Rumah tidak mungkin diperluas karena sifatnya sewa dan bukan hak milik penghuni, sehingga tata ruang harus dapat menampung aktivitas dan perkembangan penghuni. Perubahan gaya hidup (*life style*) penghuni diperlukan untuk mengantisipasi batasan luas ruang yang tersedia. Jumlah penghuni harus dibatasi sesuai dengan ambang batas yang berlaku dan barang-barang rumah tangga harus fleksibel untuk bisa menyesuaikan terhadap keluasan ruang yang ada. Adaptasi terhadap lingkungan ruang sangat dibutuhkan sehingga kenyamanan dan keleluasaan beraktivitas bisa dijalankan.

b. Desain Bangunan dengan Pencahayaan dan Penghawaan yang Cukup

Kualitas fisik bangunan dinyatakan baik karena desain bangunan yang mempertimbangkan dampak bagi kesehatan penghuni. Desain bangunan yang dimaksud adalah bangunan yang mampu melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, ventilasi yang cukup, sinar matahari yang cukup serta prasarana air, listrik dan sanitasi yang memadai. Kualitas kesehatan penghuni sangat dipengaruhi oleh lingkungan tempat tinggalnya. Semakin baik lingkungan tempat tinggal, semakin baik pula tingkat kesehatan penghuninya. Terang cahaya dan sirkulasi udara merupakan elemen hunian yang menjadi prioritas bagi kenyamanan bertempat tinggal, karena hunian yang sehat adalah hunian yang memenuhi standar pencahayaan dan penghawaan yang memadai. Faktor yang mempengaruhinya adalah orientasi bangunan, desain bangunan dan jarak antar bangunan. Hal ini dimaksudkan

agar rumah mendapatkan aliran udara yang baik, sinar matahari yang cukup dan pencahayaan yang baik.

Sebaliknya, orientasi bangunan Rusunawa Cokrodirjan yang kurang tepat dan desain bangunan yang kurang memadai menyebabkan pencahayaan matahari langsung masuk ke ruangan rumah. Ruang dengan luasan kecil tanpa penghalang atau pelindung sinar matahari berakibat pada panasnya suhu ruangan apalagi sirkulasi udara atau penghawaan di dalam ruangan tidak lancar akan menambah *sumpek* dan lembab. Untuk mengantisipasi hal itu, penghuni tidak membuka tirai jendela dan pintu rumah pada saat pagi hari atau menutupnya dengan kertas yang tidak tembus sinar matahari. Apalagi pelindung sinar matahari berupa kanopi atau teritisan tidak memadai karena lebarnya hanya 50 centimeter dari pagar selasar. Dengan lebar yang tidak memadai maka tidak bisa melindungi dari pancaran matahari langsung dan tampias hujan. Jika hujan tampias masuk hingga ruangan rumah dan selasar, hingga terjadi genangan. Ruang ventilasi yang terlalu kecilpun menyebabkan sirkulasi atau pergantian udara yang tidak lancar jika pintu utama ditutup.

“rumah ini kan ngedep ngetan, jadi kalau matahari di sana ya langsung masuk ke rumah, makanya saya tutup jendela pake karton ini. Kalau nda ya panas mas. Sebelah malah nggantunke jemuran di depan rumah, supaya nutupi panas itu. Tapi kalau matahari dah lewat, ya saya buka pintu sama jendela, supaya udara masuk. Nah kalau hujan tampias masuk karena itu teritisan pendek banget, masuk sampai rumah dan ini nggenang”. (I.W.02.10)

Untuk menutupi sinar matahari langsung penghuni memasang dan menggantungkan jemuran di depan rumah. Aktivitas menjemur yang dipasang di railing atau pagar bangunan dan digantung di kanopi selain memanfaatkan terik matahari pada pagi hingga siang hari, juga dilakukan untuk menghalangi sinar masuk langsung ke dalam ruangan rumah. Tindakan ini diperkuat karena tempat jemuran yang ada di dalam ruangan belakang rumah tidak memadai dari sisi keluasan dan lokasi yang tidak efektif terkena panas matahari. Namun dampak dari semua itu, jemuran yang terpasang di muka rumah akan mengganggu pemandangan rumah, pencahayaan dan sirkulasi udara yang masuk. Satu sisi akibat jemuran, adalah tetesan air dari jemuran ternyata

mengganggu pertumbuhan tanaman yang ditanam di kanopi dan pot-pot di sebelah selasar.

Pancaran sinar matahari langsung, tampias hujan dan sirkulasi udara yang tidak lancar akan menyebabkan rumah menjadi panas, lembab dan kerusakan pada komponen bangunannya. Kondisi seperti ini sangat tidak diharapkan oleh penghuni, karena nilai kenyamanan tinggal jelas terganggu. Aktivitas di dalam rumah terganggu karena panas, udara di dalam rumah menjadi pengap karena sirkulasi udara tidak lancar dan penghuni harus memperbaiki atau mengganti komponen bahan bangunan rumah yang rusak karena rapuh oleh tampias hujan.

Berdasarkan standar penyediaan penghawaan alami untuk satuan unit rumah susun, harus menggunakan sistem pertukaran udara silang dengan ukuran lubang angin sekurang-kurangnya 1% dari luas lantai runag yang bersangkutan. Jadi jika luas lantai 18m² maka penghawaan yang harus disediakan adalah 1800 cm². Penyediaan penghawaan/ventilasi unit satuan rumah di Rusunawa Cokrodirjan dengan luas 3900 cm² sebenarnya sudah melebihi ukuran standar penghawaan, namun menurut penghuni kondisi udara di dalam rumah belum cukup nyaman. Harapannya perlu dipertimbangkan desain bangunan rumah susun yang bisa memberikan ruang rumah yang nyaman dan sejuk dengan penghawaan yang memadai dan runga hijau yang cukup.

Fungsi teritisan untuk melindungi rumah dari tampias hujan, pada bangunan rusunawa menggunakan ruang selasar yang sekaligus sebagai teras dan kanopi rumah. Berdasarkan standar penyediaan selasar yang berfungsi sebagai ruang penghubung, ukuran lebar sekurang-kurangnya adalah 180 cm. Namun melihat kondisi di rusunawa lebar selasar hanya 120 cm, sehingga selisih lebih pendek dibanding standar yang ada. Akibatnya selasar yang juga berfungsi sebagai teritisan tidak dapat memenuhi fungsinya untuk melindungi rumah dari pancaran panas dan tampias hujan.

4.1.1.3 Fasilitas Lingkungan dan Ruang Bersama

Respon penghuni terhadap kualitas hunian fisik difokuskan pada permasalahan penyediaan fasilitas lingkungan dan ruang bersama. Fasilitas lingkungan yang dimaksud diantaranya tempat bermain anak dan ruang hijau. Ruang bersama dalam analisis respon ini adalah ruang selasar dan tempat jemuran yang merupakan kelengkapan rusunawa.

a. Penyediaan Tempat Bermain Anak yang Aman dan Mudah Diawasi

Saat ini anak-anak di penghunian rusunawa lebih sering memanfaatkan waktunya untuk bermain di luar rumah. Karena tempat bermain yang tersedia belum memadai, maka anak-anak menggunakan ruang selasar untuk aktivitas bermain. Hal tersebut dimaksudkan agar aktivitas bermain anak-anak dapat diawasi oleh para orang tua sambil bekerja di rumah. Tempat bermain yang disediakan oleh pihak BPR lokasinya berada di lantai dasar yaitu ruangan yang diperuntukan sebagai ruang kontrol listrik dan gudang, sehingga keamanan dan keselamatan anak tidak terjamin dan pengawasan sangat kurang. Harapan penghuni untuk menampung aktivitas anak-anak bermain yaitu agar dibangun ruangan bermain anak-anak baik terbuka maupun tertutup yang aman dan memadai dan bisa mendapat pengawasan baik langsung maupun tidak langsung.

“karena terpaksa anak-anak main di depan situ. Ruang untuk bermain menurut saya di bawah tidak aman bagi anak-anak, karena dekat dengan alat-alat listrik, kan bahaya. Saya sendiri tidak bisa mengawasi anak-anak saya yang masih kecil ini. Ya kalau bisa sih disediakan tempat bermain yang aman, saya juga bisa mengawasinya”.
(I.W.04.5)

Dalam standar pembangunan rumah susun, penyediaan tempat bermain anak tidak dijelaskan secara detail, baik dari sisi lokasi maupun akses dan ukuran ruangnya. Namun tempat bermain anak ini sudah termasuk di dalamnya penyediaan lapangan terbuka yang juga berfungsi sebagai taman untuk penghijauan dan lapangan olahraga. Standar kebutuhan lapangan terbuka tersebut luas tanahnya sekurang-kurangnya 20% dari luas tanah lingkungan rumah susun. Jika luas tanah lingkungan rusunawa adalah 4000m² maka penyediaan lapangan terbuka yang termasuk di dalamnya adalah tempat bermain anak-anak, sekurang-kurangnya memiliki luas 800m². Namun

kondisi di lapangan ruang kosong seluas itu, tidak tersedia di lingkungan Rusunawa Cokrodirjan, apalagi lokasi yang aman dan mudah dalam pengawasannya.

b. Pemanfaatan Ruang Hijau Secara Optimal

Permasalahan tidak optimalnya penggunaan ruang hijau baik secara fungsional maupun pelaksanaan pemeliharannya, membawa imbas pada penggunaan fungsi ruang-ruang hijau untuk keperluan yang lain. Pot-pot pada bangunan yang semestinya digunakan untuk tanaman, malah digunakan untuk keperluan menyimpan barang-barang rumah tangga. Respon itu berlangsung karena adanya keterkaitan dengan permasalahan kebutuhan ruang tempat tinggal yang tidak mencukupi. Padahal penghuni mengetahui bahwa ruang hijau tersebut sangat penting untuk fungsi peneduh, kesejukan sirkulasi udara, dan estetika. Namun ruang hijau menjadi korban atas kebutuhan fungsi ruang yang sangat urgen tapi belum memadai.

Kesadaran dari penghuni maupun pihak pengelola sangat diperlukan untuk mengoptimalkan ruang hijau di lingkungan rusunawa. Sinergitas antar berbagai pihak yang berkepentingan dalam memperoleh dampak dari ruang hijau tersebut bertanggung jawab atas kondisi lingkungannya. Pemanfaatan fungsi pot-pot untuk tanaman hias harus dikelola oleh setiap rumah tangga dan pihak pengelola memfasilitasinya dengan penyediaan ruang hijau yang memadai.

“coba kalau ada penghijauan disini, mungkin lebih adem. Mestinya perawatan terhadap tanaman-tanaman itu yang harus dilakukan. Coba itu pembangunannya dah mahal tapi tidak dimanfaatkan, kan sayang sekali”. (IV.W.06.13)

Jika ruang hijau dimanfaatkan secara optimal tentunya akan mempengaruhi kondisi hunian yang nyaman dan indah. Seperti halnya bangunan bergola yang dibangun oleh BPR kondisinya sekarang kering dan gersang. Perawatan yang dilakukan oleh BPR tidak efektif dan efisien, padahal fungsinya cukup membawa manfaat untuk mengurangi panasnya lingkungan rusunawa.

c. Fungsi Selasar Dioptimalkan

Rusunawa sebagai hunian bersama harus dilengkapi dengan ruang atau bagian bersama yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bersama-sama oleh penghuni. Bagian bersama merupakan bagian dari rusun yang digunakan pemakaiannya secara bersama yang menyatu dengan bangunan rusun. Bagian bersama ini dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rusun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan. Ruang untuk umum dapat berupa ruang umum, koridor, selasar, dan ruang tangga yang harus disediakan bagi rusun.

Selasar merupakan bagian bersama yang telah disediakan di dalam bangunan Rusunawa Cokrodirjan. Fungsi selasar di rusunawa tersebut merupakan ruang penghubung antara dua sisi satuan rumah atau sebagai akses jalan menuju dan keluar dari rumah yang juga dimanfaatkan untuk teras rumah. Fakta di lapangan selasar merupakan satu-satunya tempat para penghuni berkumpul atau berfungsi sebagai ruang tamu yang dikategorikan sebagai ruang bersosialisasi. Bagi anak-anak selasar juga dimanfaatkan sebagai tempat bermain dalam melakukan interaksi dengan teman sebayanya. Sehingga fungsi utama dari selasar ini terganggu ketika digunakan untuk fungsi yang lain.

Selain sebagai tempat untuk keperluan di atas, terkadang penghuni juga memanfaatkan selasar sebagai gudang untuk menempatkan barang-barang yang tidak tertampung jika di letakkan di dalam rumah, misal lemari, kursi, sepeda dan pot-pot bunga. Kondisi tersebut dirasakan sangat mengganggu kenyamanan orang berlalu-lalang dan menggunakan akses selasar, apalagi lebar selasar di Rusunawa Cokrodirjan hanya 120 centimeter di bawah standar pembangunan selasar rusun.

“karena keterbatasan ruang di dalam ya segala aktivitas justru banyak dilakukan di selasar ini, ya buat naroh barang, menjemur, anak-anak bermain, buat santai, kumpul-kumpul bahkan buat arisan penghuni. Ya gimana lagi, karena tidak setiap kebutuhan penghuni di sini bisa terpenuhi, seperti aktivitas-aktivitas yang menggunakan selasar ini tadi”. (I.W.05.1)

“kalau mengganggu iya, tapi karena kebutuhan ya gimana lagi. Misal kita mau lewat di situ banyak orang atau tamu sebelah ya kita lewat pakai tangga lain, kan ngga enak”. (III.W.08.4)

Dari sisi ukuran, ruang selasar dan kanopi yang pendek menyebabkan tampias hujan yang masuk ke dalam ruangan selasar dan rumah. Bangunan rusunawa dengan ketinggian 30 meter sangat rawan terjadi tampias jika tidak ada penghalang atau desain bangunan yang kurang memadai. Saat turun hujan, penghuni tidak bisa berbuat banyak, yang dilakukan hanya menutup pintu dan jendela agar tampias tidak langsung masuk ruangan. Tampias menggenangi lantai selasar, padahal saluran air terbuka di sisi selasar tertutup oleh tanah-tanah pot tanaman yang diletakkan di selasar rumah. Penghuni menginginkan desain bangunan selasar, pagar dan kanopi diperlebar untuk melindungi rumah dari pancaran panas matahari langsung dan tampias hujan. Namun mengingat permasalahan rusunawa tentang fungsi keruangan saling mengkait, lebih dari itu penghuni berharap rusunawa juga menyediakan tempat bermain anak-anak yang mudah dalam pengawasan orang tua serta ruang pertemuan sebagai tempat bersosialisasi antar penghuni. Dengan maksud ruang-ruang yang telah disediakan tidak terjadi tumpang tindih penggunaan atau digunakan untuk fungsi-fungsi lain yang justru membawa permasalahan.

d. Penyediaan Tempat Jemuran Komunal

Tempat jemuran merupakan persyaratan yang harus di sediakan dalam pembangunan rusunawa. Menurut fungsinya tempat jemuran harus mudah digunakan, memenuhi persyaratan keamanan, kebersihan dan tidak mengganggu pandangan serta dapat menjamin terjadinya sirkulasi udara dan penetrasi sinar matahari yang cukup. Berbanding terbalik dengan kondisi yang ada di Rusunawa Cokrodirjan bahkan di rusun-rusun yang lainnya. Tempat jemuran selalu membawa permasalahan tersendiri yang mempengaruhi tingkat kenyamanan tinggal.

Tempat jemuran yang disediakan di Rusunawa Cokrodirjan telah disediakan di dalam ruang belakang pada tiap-tiap unit rumah. Ruang berukuran 1 meter persegi tersebut dinilai tidak memadai dari sisi ukuran maupun letak penempatannya serta desain ruangnya. Kurangnya penetrasi sinar matahari, ruang yang sempit dan akses yang sulit menyebabkan fungsi tempat jemuran banyak digunakan untuk fungsi yang lain, misalnya untuk gudang dan untuk menangkarkan burung piaraan dalam sangkar. Penghuni beralih

memanfaatkan tempat-tempat lain di lingkungan rumahnya yang notebene sebagai ruang bersama untuk keperluan tempat jemuran, misalkan di railing atau pagar selasar, digantung di kanopi rumah bahkan di ruang terbuka hijau rusunawa.

“kalau njemur di situ keringnya lama dan sempit banget mas. Ya karena nggak cukup saya nejemurnya di depan sekalian buat ngaling-ngalingi matahari, supaya nggak panas. Dulu katanya mau dibangun tempat jemuran bersama di sisi rusunawa, tapi kok belum jadi”. (III.W.08.5)

Kondisi tersebut sangat mengganggu pemandangan dan mengganggu sirkulasi udara dan pancaran sinar matahari. Namun menurut penghuni, aktivitas menjemur yang mereka lakukan bisa lebih efektif dan efisien untuk mengeringkan barang-barang yang dijemur. Kondisi darurat tersebut juga dimanfaatkan penghuni untuk menghalangi panasnya sinar matahari pada pagi hingga siang hari yang bisa menembus langsung ke dalam ruangan rumah mereka. Rasa kenyamanan dengan kondisi tersebut akan teruji dan dinilai sebagai sebuah kebiasaan beradaptasi dengan permasalahan yang telah berlangsung lama. Harapannya adalah penempatan tempat jemuran disediakan tidak menjadi bagian dari ruang satuan rumah, namun di sediakan lokasi komunal yang bisa terjangkau aksesnya dan aman serta tidak mengganggu pandangan dari sisi estetika.

e. Keamanan Tempat Parkir

Tempat parkir yang disediakan di bangunan rusunawa belum memberikan rasa aman bagi penghuninya. Masih terjadi kehilangan kendaraan motor dan kerusakan motor karena keamanan yang belum terjamin. Lokasi tempat parkir di Rusunawa Cokrodirjan berada di dasar bangunan dan untuk masing-masing blok disediakan 2 (dua) tempat parkir kendaraan roda 2. Ruang bangunanya dikelilingi oleh pagar tembok setengah terbuka dan hanya ada satu pintu masuk yang sering terbuka dan tidak ada penjagaan. Sementara untuk tempat parkir kendaraan motor roda 4 tidak disediakan, sehingga penghuni yang memiliki mobil menggunakan badan jalan di depan rusunawa untuk memarkir mobil. Akibatnya akses jalan semakin sempit bahkan tertutup

bagi kendaraan dari lawan arah. Ruang gerak penghuni semakin sempit dan keamanan terhadap aset kendaraan yang dimiliki tidak ada jaminannya.

“untuk keamanan motor biasanya menggunakan kunci dobel terus kunci roda juga. Memang pernah ada yang kehilangan motor, ada juga yang motornya digeret pakai paku dan bodinya di cat. Biasanya yang mendapatkan perlakuan itu, para penghuni yang tidak bisa bersosialisasi”. (III.W.01.10)

Atas permasalahan tersebut respon atau tindakan yang dilakukan oleh penghuni untuk menjaga keamanan kendaraan mereka, dengan memberikan kunci ganda atau kunci tersembunyi. Namun terhadap kerusakan yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab para penghuni tidak bisa melakukan pengawasan setiap waktu. Warga penghuni mengusulkan agar lokasi parkir kendaraan desain bangunannya tertutup dengan akses keluar masuk (pintu) satu jalan dan ada penjaga yang menjadi tanggung jawab BPR atau dibayar dengan iuran penghuni. Belajar dari pengalaman kejadian kehilangan atau kerusakan kendaraan bermotor karena faktor bangunan tempat parkir yang terbuka sehingga akses masuk ke lokasi parkir sangat mudah, namun kalau lokasi parkir tertutup dan ada pengawasan dari penjaga jaminan keamanan bisa terwujud. Penghuni tidak khawatir lagi atas kehilangan dan kerusakan aset miliknya.

“memang sudah saatnya demi keamanan tempat parkir perlu ada penjagaan atau ruangan tempat parkir tertutup dan terkunci pintunya”. (IV.W.05.5)

Tempat parkir yang standar dalam bangunan rusunawa harus bisa menampung kendaraan penghuninya dengan persyaratan jarak antara tempat parkir dengan pintu bangunan rusunawa terdekat tidak lebih dari 300 meter dan perbandingan 5 (lima) kepala keluarga disediakan tempat parkir untuk 1 mobil. Kalau dibandingkan dengan keinginan penghuni tentunya standar ini belum menjadi jaminan bagi keamanan kendaraan penghuni, karena dengan jarak maksimal 300 meter pemilik kendaraan tidak bisa mengawasi kendaraan yang terparkir. Desain bangunan tempat parkir yang tertutup atau terbuka serta adanya penjagaan, belum di atur dalam standar pembangunan rusunawa sehingga nilai keamanan dan kenyamanan bagi penghuni atas tempat parkir

belum bisa diterapkan di lingkungan rusunawa. Jadi tingkat keamanan dan kenyamanan penghuni atas lokasi tempat parkir masih di atas standar yang ada.

4.1.2 Respon terhadap Kualitas Non Fisik Rusunawa

Analisis respon penghuni terhadap kualitas non fisik rusunawa terdiri dari permasalahan pengelolaan rusunawa, aturan/tata tertib tinggal di rusunawa dan hak kepastian tinggal.

4.1.2.1 Pengelolaan Rusunawa yang Tanggap Terhadap Permasalahan

Tujuan pembangunan rusunawa adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan menjamin kepastian hukum pemanfaatannya. Selain diperuntukan bagi MBR sasaran pembangunan rusunawa adalah masyarakat yang tempat tinggalnya di relokasi untuk pembangunan rumah susun atau pembangunan sarana dan prasarana fisik lainnya dan masyarakat yang belum memiliki rumah tinggal yang tetap. Pada prinsipnya setiap warga masyarakat yang berdomisili di Kota Yogyakarta dan tercatat sebagai penduduk Kota Yogyakarta berhak untuk menghuni rusunawa. Namun warga tersebut harus memenuhi ketentuan ketentuan yang berlaku diantaranya, memiliki pekerjaan tetap baik formal maupun informal, berpenghasilan rendah dan sudah berkeluarga maksimal mempunyai 5 anggota keluarga.

Walaupun ketentuan dan persyaratan bagi warga yang berhak menghuni rusunawa telah ditetapkan dengan Peraturan Walikota, namun pada pelaksanaannya ada sebagian penghuni yang semestinya tidak masuk katagori penghuni bisa menempati hunian tersebut. Hal ini yang menjadi tanggung jawab dari Badan Pengelola Rusunawa yang berhak melakukan verifikasi atas warga yang mendapatkan hak menghuni. Informasi tersebut didapatkan dari hasil survei kepada penghuni yang telah mendaftar lama dan menjadi daftar tunggu, tetapi hak tinggalnya telah didahului oleh penghuni yang baru mendaftar. Saat ini *waiting list* calon penghuni sebanyak 150 KK, namun ternyata daftar urut tersebut tidak menentukan warga calon penghuni yang berhak untuk tinggal di rusunawa.

“penghuni-penghuni yang baru ini waktu saya nanya, pakai uang tidak katanya ada yang pakai uang jadi tidak perlu mengantri. Nah waktu anak saya juga mau masuk, saya sodorin uang kok nggak mau. Mungkin karena saya aktif di perkumpulan kelurahan jadi agak takut”. (II.W.03.6)

Keberadaan Badan Pengelola Rusunawa (BPR) yang dibentuk oleh Pemerintah Kota Yogyakarta bertanggung jawab atas pengelolaan rusunawa milik Pemerintah Kota Yogyakarta. Dalam pelaksanaan tugasnya, dirasakan oleh para penghuni belum sepenuhnya dijalankan secara baik. Perencanaan, penyusunan program dan keputusan yang disusun oleh BPR tidak melibatkan harapan dan kebutuhan penghuni, sehingga permasalahan yang berkembang di dalam kehidupan tinggal baru bisa ditampung namun belum bisa dilaksanakan dalam program-program kerjanya. Misalkan keputusan pungutan retribusi atau iuran-iuran penghuni, ketentuan besarnya tidak melibatkan penghuni dan dasarnya tidak jelas. Manajemen operasional penghunian dinilai belum tanggap dalam merespon setiap keluhan dan permasalahan rusunawa secara optimal. Pengelolaan keuangan rusunawapun tidak transparan, sehingga keuangan yang semestinya digunakan untuk kepentingan penghuni tidak dapat terealisasi. Dampaknya kepuasan tinggal yang dirasakan oleh penghuni menjadi berkurang karena hak-hak penghuni sepenuhnya belum terlayani dalam manajemen pengelolaan.

“iuran-iuran yang ditarik nggak jelas buat apa, kemarin ditarik 2.500 rupiah saya sendiri ga tau buat apa. Katanya sih buat retribusi kebersihan. Pokoknya uang itu ga jelas dasarnya buat apa juga ga tahu, hasilnya kayak apa juga ngga jelas. Dan tidak ada informasi administrasinya juga”. (II.W.02.13)

Kondisi yang dapat mengurangi kenyamanan tinggal penghuni adalah hak-hak penghuni yang telah ditetapkan melalui peraturan walikota kadang terabaikan. Hak untuk menempati unit hunian sebagai tempat tinggal yang disewa tidak dibarengi dengan hak mendapatkan pelayanan atas utilitas dan fasilitas yang baik, misalkan berupa fasilitas lingkungan, bagian bersama dan benda bersama. Keluhan penghuni dengan pengajuan keberatan atas permasalahan pelayanan yang kurang baik, kurang mendapatkan respon dari pihak-pihak yang berkompeten. Akibatnya hak tinggal dengan harapan mendapatkan kenyamanan hidup di

rusunawa semakin menurun tingkatannya. Sikap transparansi atas informasi dan penjelasan mengenai kebijakan dan keputusan atas pengelolaan rusunawapun tidak tersampaikan pada penghuni.

“ya saya sudah mbayar sewa dan yang lain, katanya fasilitas di sini ini dan itu, tapi kenyataannya tadi tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Kalau kami kemudian bertindak sendiri untuk memenuhi hak tinggal dan pelayanannya ya bukan salah kami. Kewajiban tetap kami jalankan tapi hak juga harus dipenuhi”. (II.W.05.3)

Timbal balik terhadap hak yang seharusnya didapatkan oleh penghuni adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni, sehingga nilai kenyamanan tinggal bisa berimbang. Kualitas hunian rusunawa dapat dinikmati oleh penghuni secara optimal jika hak dan kewajiban penghuni dilaksanakan dengan rasa tanggung jawab. Penghuni berkewajiban menjaga keamanan, kenyamanan, kerukunan antar penghuni dan kebersihan dalam unit hunian dan lingkungan rusunawa. Termasuk mematuhi tata tertib dan peraturan yang sudah ditetapkan serta membayar uang sewa dan retribusi yang telah disepakati demi menjaga keseimbangan kenyamanan tinggal. Tentunya kondisi tersebut tidak terlepas dari permasalahan-permasalahan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni. Kenyamanan yang dirasakan dalam hunian rusunawa tergantung dari kemampuan penghuni menjalankan kewajiban dan sikap tanggung jawab dalam menjaga huniannya itu.

Kesimpulan dari permasalahan pengelolaan rusunawa bahwa hak-hak penghuni atas pengelolaan rusunawa yang tidak dapat diterima berimbas pada respon penghuni yang melanggar kewajiban yang harus dijalankan. Ketidaktransparanan dalam pengelolaan keuangan, tidak mendapatkan hak jawab dalam mendapatkan informasi dan ketidakpuasan atas pelayanan dan keluhan terhadap permasalahan hunian, menjadi alasan penghuni untuk merespon dengan tidak mematuhi setiap kewajiban yang harus dijalankan. Akibatnya permasalahan pengelolaan yang berkembang akan menimbulkan permasalahan yang lain. Harapan penghuni adalah setiap permasalahan hunian dan keluhan penghuni mendapatkan tanggapan yang baik dari pihak pengelola dan segala kebijakan yang ditetapkan harus diinformasikan secara jelas termasuk pengelolaan keuangan yang dipertanggungjawabkan secara transparan.

4.1.2.2 Tata Tertib Tinggal yang Mempertimbangkan Kebutuhan Penghuni

Tata tertib yang telah disusun dan disepakati bersama terdiri dari kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni selama menghuni rusunawa dan larangan yang harus dihindari. Tata tertib tersebut jika tidak di laksanakan akan mengganggu kenyamanan, keamanan, dan keselamatan bersama. Berdasarkan fakta di lapangan masih banyak kewajiban penghuni yang dilanggar dan larangan-larangan yang dilakukan. Hal ini tentunya akan mengurangi nilai kenyamanan tinggal di rusunawa dan menjadi tanggung jawab bersama untuk mematuhi setiap aturan yang telah disepakati.

Setiap penghuni wajib menjaga dan bertanggung jawab terhadap lingkungan bersama, baik dari sisi ketertiban, keamanan, kenyamanan, kebersihan maupun hubungan kekeluargaan sesama penghuni dan masyarakat sekitarnya. Bentuk implementasi dari peraturan tersebut adalah adanya hubungan/interaksi sosial antar penghuni dan masyarakat. Hal ini yang dirasakan rawan munculnya permasalahan sosial. Hidup dalam lingkungan tempat tinggal yang padat dan berhimpitan serta menggunakan pelayanan fasilitas secara bersama, apabila masing-masing penghuni tidak bisa menjaga sikap dan perilaku tentunya akan terjadi permasalahan sosial. Permasalahan yang terjadi antar penghuni adalah bentuk interaksi yang bisa berdampak pada pertengkaran dan perselisihan. Sikap *nrimo* terhadap kondisi tinggal di rusunawa yang bisa dilakukan oleh penghuni untuk mengantisipasi permasalahan tersebut.

“mas sebenarnya penghuni sini sudah banyak nrimo atas kondisi yang ada, tapi karena kebutuhan yang harus dipenuhi ya begini jadinya. Aturan memang ada dan kita tahu, tapi kan kita ngga mungkin memenuhi aturan tapi kita mengorbankan kebutuhan kita dan keluarga. Kondisi rumah disini bagus dan orang-orang lain juga bagus artinya masih bisa memahami kondisi lingkungannya”. (II.W.08.1)

Permasalahan sosial di rusunawa akan lebih efektif diselesaikan melalui forum bersama dan terwadahi di dalam paguyuban atau perhimpunan penghuni untuk mengurus kepentingan bersama. Sementara di Rusunawa Cokrodirjan terdapat dua perhimpunan penghuni berdasarkan blok yang ditempati. Peran paguyuban ini dinilai sangat penting dalam menjembatani setiap permasalahan

yang muncul terutama masalah-masalah sosial kemasyarakatan baik antar penghuni maupun dengan warga sekitar.

Larangan yang tertuang di dalam kesepakatan warga dan Badan Pengelola tidak banyak diindahkan oleh penghuni rusunawa. Wujud pelanggaran terhadap larangan ini adalah imbas atas sikap penghuni yang tidak mendapatkan sebuah hunian yang bisa memberikan rasa nyaman bagi keluarganya. Misalkan larangan untuk menambah, mengurangi dan atau mengubah bangunan dan komponennya yang telah ada tanpa ijin tertulis dari BPR. Namun kondisi di lapangan, sebagian penghuni telah mengubah dan menambah ruangan rumah dengan menambah sekat-sekat ruangan berdasarkan kebutuhan tinggal. Hal itu terjadi karena kurang nyamannya sebuah hunian yang tidak memberikan batas ruang-ruang tertentu bagi perkembangan psikologis keluarganya.

Larangan menggunakan ruang dalam rusunawa yang disewanya untuk kepentingan usaha atau kepentingan lainnya yang mengganggu kenyamanan penghuni lainnya. Namun penghuni dengan leluasa menggunakan ruangan rumahnya untuk aktivitas usaha, sehingga mengganggu penghuni lainnya. Hal ini terjadi karena tidak adanya tempat usaha atau tempat-tempat publik untuk digunakan sebagai tempat usaha tersebut. Segala tindakan atau respon penghuni dalam mengusahakan kenyamanan tinggal, yang notebene melanggar tata tertib, bermula dari permasalahan hunian yang jauh dari harapan penghuni.

“saya yakin aturan akan dijalankan kalau kebutuhan tinggal kita terpenuhi di sini. Mestinya tata tertib dibuat harus melihat sikon dan kebutuhan penghuni kan. Tapi selama disini belum ada penindakan atau denda”. (II.W.06.12)

Penindakan atau sanksi perlu dilakukan untuk menegakkan aturan-aturan yang telah ditetapkan, dengan konsekuensi penghuni harus diberikan pelayanan yang baik atas fasilitas rusunawa. Harapan penghuni bahwa tata tertib yang ditetapkan harus mempertimbangkan kondisi rusunawa yang masih belum memberikan kepuasan tinggal.

4.1.2.3 Kejelasan Hak Kepastian Tinggal Pasca Huni Rusunawa

Status hunian mutlak berpengaruh terhadap perasaan aman dan tenang penghuninya karena dengan adanya status pada tempat tinggal akan menghilangkan ketakutan dan kekhawatiran terhadap penggusuran, pengusiran dan perpindahan rumah. Munculnya rasa aman terhadap penggusuran akan menciptakan kenyamanan dalam menenmpati hunian sehingga akan tercipta kesejahteraan secara psikologis bagi penghuninya. Ketidakjelasan hak kepastian tinggal akan memberikan rasa was-was dan tidak aman akan keberadaan penghuni menetap di dalamnya sehingga mempengaruhi kenyamanan tinggal. Sistem sewa yang diterapkan pada hunian rusunawa belum cukup menghilangkan keresahan penghuni dalam menempati tempat tinggalnya. Harapannya adalah tidak adanya keterikatan batas waktu sewa, bahkan keinginan untuk memiliki satu unit rumah susun masih menjadi prioritas bagi penghuni walaupun harus mencicil hingga tempo kurun waktu tertentu.

Rusunawa Cokrodirjan dibangun dengan maksud untuk menyediakan sebuah hunian bagi masyarakat yang bermukim di permukiman padat Kali Code. Walaupun bersifat sewa diharapkan para penghuni bisa mendapatkan sebuah hunian yang layak yang bisa dimiliki purna huni rusunawa. Namun hak sewa untuk tinggal yang diberikan di Rusunawa Cokrodirjan dengan 3 tahun dan 1 kali perpanjangan, belum bisa mendorong para penghuni untuk mampu mendapatkan hunian setelah masa sewanya selesai. Penghuni merasa tujuan adanya penerapan hak sewa tersebut tidak dibarengi dengan solusi program peningkatan ekonomi penghuni dari Pemerintah Kota Yogyakarta, sehingga tujuan tinggal di rusunawa tidak akan terwujud.

“kayaknya sulit untuk bisa mendapatkan rumah setelah sewanya habis. Tapi kalau kepikiran itu terus kita ngga bisa kerja, untuk nabung aja nggk bisa boro-boro mau beli rumah. Ya kalau bisa diperpanjang terus, disamping sewanya murah, kita dah biasa disini dekat dengan kerjaan”. (II.W.04.7)

Adanya hak sewa tinggal di rusunawa justru semakin membebani penghuni, karena belum ada jawaban atas pertanyaan bagaimana dan dimana mereka akan tinggal setelah hak sewanya habis. Waktu sewa 2 kali 3 tahun penghuni belum bisa mempersiapkan kemampuan untuk membeli atau memiliki

hunian di luar rusunawa. Di lihat dari sisi ekonomi penghuni, yang rata-rata berpenghasilan rendah, kemampuan untuk menyisihkan uang atau menabung sangat rendah. Meskipun ada sisa uang yang bisa disisihkan, tentu akan digunakan untuk kepentingan dan kebutuhan lainnya yang dianggap lebih urgen.

“kalau boleh rumah ini dibeli, saya akan usahakan bisa membeli tapi nyicil. Kalau harus pindah saya juga ngga tahu mau pindah dimana”. (IV.W.03.13)

Pilihan yang dilakukan oleh para penghuni sebagai respon atas permasalahan hak kepastian tinggal adalah mengusulkan perpanjangan waktu sewa kepada Pemerintah Kota Yogyakarta hingga batas yang tidak ditentukan. Bahkan jika bisa dilakukan perubahan aturan tersebut maka penghuni menginginkan agar rusunawa yang ditempati agar bisa dimiliki walaupun harus mencicil dengan batas waktu yang panjang. Jika usulan tersebut tidak bisa dipenuhi, penghuni akan menempati tempat tinggal sebelumnya di permukiman padat baik dengan sewa kamar maupun sewa rumah.

Dalam analisis respon penghuni terhadap kualitas non fisik peran paguyuban penghuni rusunawa sebenarnya bisa menjembatani atau memfasilitasi setiap permasalahan, keluhan maupun konflik penghuni dalam huniannya. Setiap solusi pemecahan masalah dapat didiskusikan dalam musyawarah untuk mencapai mufakat dalam forum paguyuban tersebut. Karena paguyuban adalah perwakilan dari penghuni dalam mengurus kepentingan penghuni rumah susun. Namun potensi konflik juga bisa timbul bila keputusan-keputusan yang dibuat oleh Paguyuban Penghuni tidak sesuai dengan kepentingan dari penghuni. Hal ini disebabkan karena sering kali terdapat kubu-kubu yang mendukung atau pun menentang suatu kepengurusan paguyuban penghuni.

4.1.3 Analisis Keterkaitan Antara Respon, Kualitas Hunian dan Harapan Penghuni

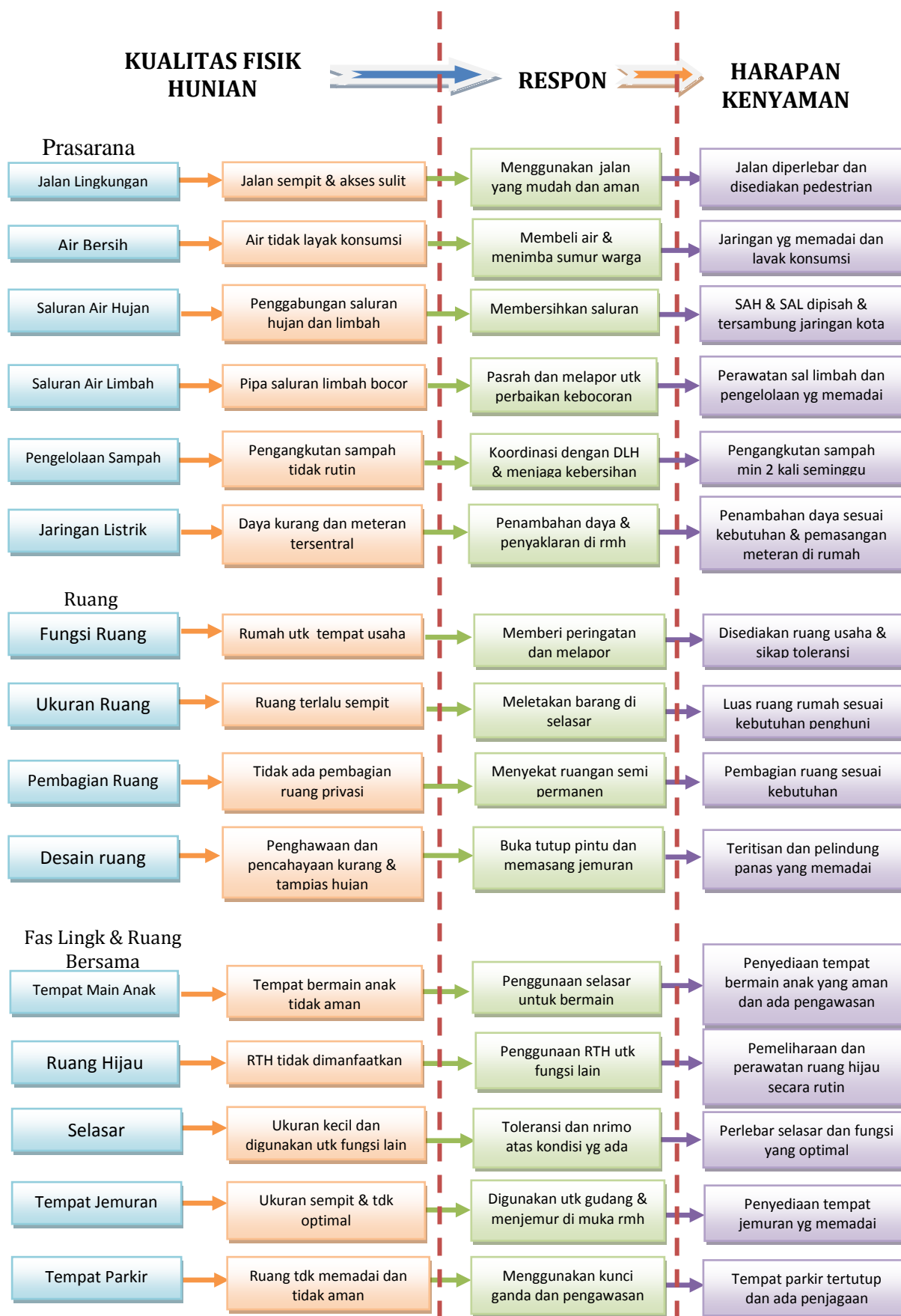
Dari analisis respon penghuni terhadap kualitas fisik hunian rusunawa Cokrodirjan maka dapat diambil kesimpulan bahwa proses pencapaian terhadap kondisi nyaman tinggal yang dilakukan oleh penghuni berawal dari kondisi kualitas hunian yang tidak sesuai dengan harapan tinggal. Kualitas hunian yang

dimaksud adalah kondisi lingkungan tempat tinggal yang berupa kondisi fisik maupun non fisik hunian. Kualitas fisik hunian berupa sarana dan prasarana, kecukupan ruang, desain bangunan, dan fasilitas pelengkap hunian. Kualitas non fisik hunian berupa pengelolaan, aturan tinggal, interaksi sosial dan sebagainya. Penghuni merespon dengan tindakan atau perilaku yang diikuti dengan harapan mendapatkan kenyamanan tinggal.

Respon yang dilakukan dapat berupa suatu tindakan atau reaksi dari para penghuni ketika melihat dan merasakan kondisi tempat tinggal huniannya dengan semua sarana dan prasarana lingkungannya yang mengalami penurunan kualitas hunian. Sikap reaksi penghuni tersebut wujudnya beragam diantaranya berupa tindakan nyata, pernyataan sikap, keluhan, dan sikap lainnya yang dapat menunjukkan ketidakpuasan atas apa yang diterimanya. Dengan kata lain bahwa respon penghuni muncul ketika layanan yang diterima di lingkungan tempat tinggalnya terdapat masalah yang tidak sesuai dengan harapan yang diinginkan yaitu nyaman tinggal. Reaksi atau respon penghuni rusunawa ini diarahkan dalam rangka mencapai tujuan dan keinginan tinggal yang nyaman (puas tinggal) yang bisa meningkatkan kualitas hidupnya.

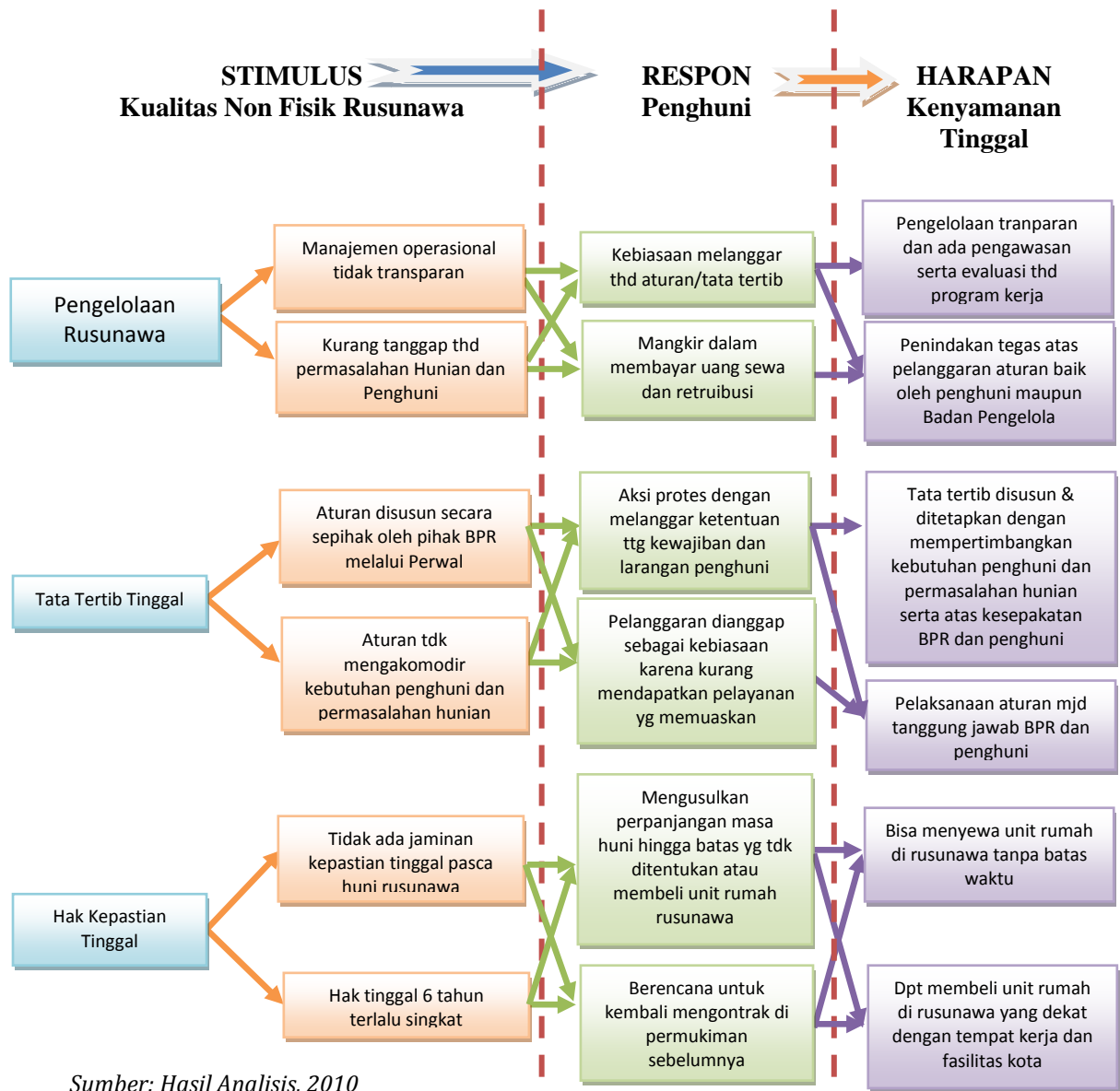
Harapan penghuni muncul disebabkan respon yang dilakukan penghuni ternyata tidak bisa menyelesaikan permasalahan kualitas hunian. Keterbatasan kemampuan penghuni dalam merespon setiap permasalahan menjadi kendala terwujudnya kenyamanan tinggal sebagai tujuan hidup. Untuk mewujudkan harapan-harapan penghuni atas kenyamanan tinggal, maka disusunlah kriteria kenyamanan tinggal yang akan dibahas dalam analisis berikutnya.

Proses munculnya harapan tinggal dapat dilihat dalam Gambar 4.1-4.2 dan pola keterkaitan antara kualitas hunian sebagai stimulus munculnya respon penghuni dan harapan-harapan terhadap kondisi hunian rusunawa yang nyaman dapat tergambar dalam Gambar 4.3 berikut ini:

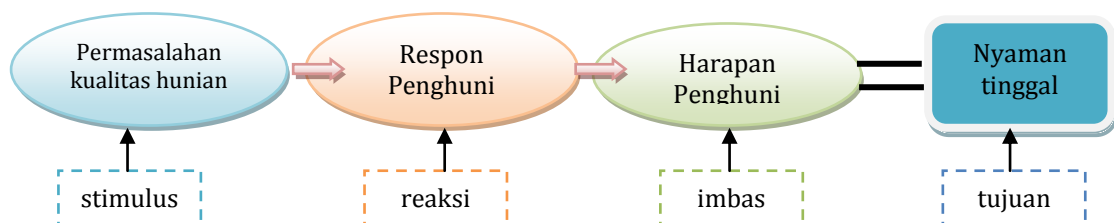


Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.1
PROSES MUNCULNYA HARAPAN TINGGAL
BERDASARKAN KUALITAS FISIK



GAMBAR 4.2
PROSES MUNCULNYA HARAPAN TINGGAL
BERDASARKAN KUALITAS NON FISIK



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.3
TAHAPAN MUNCULNYA RESPON & HARAPAN

4.1.4 Hasil Analisis Respon

Munculnya harapan penghuni adalah efek dari respon penghuni yang tidak bisa menyelesaikan permasalahan kualitas fisik hunian. Keterbatasan kemampuan dan kapasitas penghuni serta keterikatan dengan aturan pengelolaan rusunawa menyebabkan setiap reaksi dan tindakan penghuni untuk mendapatkan kenyamanan tinggal mengalami kendala. Untuk mencapai kenyamanan tinggal, harapan tersebut harus diwujudkan oleh pelaku-pelaku yang berkepentingan untuk melakukannya dan sejauhmana kontribusi harapan penghuni ini untuk dapat mewujudkannya (TABEL IV.1)

4.2 Perumusan Kriteria Kepuasan Tinggal Terhadap Respon dan Harapan Penghuni

Perumusan kriteria kepuasan tinggal penghuni rusunawa dilakukan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya. Kriteria di susun berdasarkan respon dan harapan penghuni terhadap kualitas hunian. Proses perumusan kriteria tersebut dapat dilakukan dengan kerangka berfikir induktif, karena dengan demikian konteks lebih mudah disusun. Kualitas hunian, respon dan harapan penghuni dijadikan input yang selanjutnya disebut unit-unit informasi dalam merumuskan kriteria. Unit-unit informasi yang mempunyai bahasan yang sama dirumuskan ke dalam sub kriteri-sub kriteria sebelum terbentuk kriteria utama. Maksud dari perumusan sub kriteria ini adalah agar perumusan kriteria utama bisa terarah sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Sub kriteria-sub kriteria yang sama dalam kategorinya kemudian dikelompokkan menjadi satu kriteria utama, sehingga dapat tersusun beberapa kriteria utama. Jika kriteria utama-kriteria utama tersebut akan dibahas untuk mencari makna yang terkandung di dalamnya, selanjutnya dapat ditarik suatu konsep (Moleong, 1997).

Dari proses perumusan kriteria-kriteria utama sesuai dengan teknik perumusan yang telah ditentukan seperti dalam Gambar 4.4-4.7, maka dapat di susun 4 (empat) kriteria utama sebagai berikut:

- 1) Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan

TABEL IV.1
REKAPITULASI HUBUNGAN KUALITAS HUNIAN, RESPON DAN HARAPAN PENGHUNI

KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
Prasarana Lingkungan: 1. Jalan	<ul style="list-style-type: none"> Jalan sempit dan akses menuju rusunawa sulit Tidak ada pembeda antara jalan kendaraan dan jalan setapak Fungsi jalan digunakan untuk kegiatan manusia Tdk dilengkapi pedestrian 	<ul style="list-style-type: none"> Terjadi kecelakaan Kepentingan orang berjalan terganggu Ada rasa ewuh dan kurang nyaman saat bahu jalan digunakan untuk tongkrongan 	<ul style="list-style-type: none"> Pengguna jalan menghindari dan menggunakan akses yang lebih mudah Penghuni selalu was-was dalam berjalan menuju dan keluar lingkungan rusunawa 	<ul style="list-style-type: none"> Harus disediakan jalan setapak dan jalan kendaraan Jalan setapak min 2m termasuk badan jalan dan bahu jalan Jalan kendaraan harus dilengkapi dengan trotoar 	<ul style="list-style-type: none"> Rusunawa dibangun dekat dengan jalan raya dan tempat kerja Pelebaran jalan dilengkapi dengan trotoar untuk pedestrian Penertiban aktivitas manusia di bahu jalan 	<ul style="list-style-type: none"> Jalan yang mudah diakses baik oleh kendaraan bermotor maupun pejalan kaki dilingkungan rusunawa dapat menimbulkan rasa aman dan nyaman dan mendukung produktivitas kerja dan perekonomian penghuni. Perlu adanya pemanfaatan dan pemeliharaan jalan secara optimal di lingkungan rusunawa sesuai dengan peruntukannya.
2. Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> Air dari sumur bor tidak bisa dikonsumsi karena mengandung Fe (zat besi) Air berasa asin dan berwarna hitam pekat. Air yang mengandung Fe merusak kran-kran air hingga berkarat 	<ul style="list-style-type: none"> Penghuni tidak bisa memanfaatkan air bersih dari sumur bor rusunawa untuk memasak makanan maupun minum Penggunaan air dari sumur bor menyebabkan penyakit kulit dan gatal-gatal 	<ul style="list-style-type: none"> Penghuni memanfaatkan sumur warga sekitar untuk mendapatkan air bersih sehingga memerlukan pengorbanan tenaga untuk mendapatkan air bersih di sumur warga yang rawan terjadinya permasalahan sosial Penghuni membeli air dan makanan karena tidak bisa minum dan masak dari olahan air yang tersedia termasuk mengganti kran yang rusak sehingga memerlukan biaya tambahan 	<ul style="list-style-type: none"> Jaringan air bersih terdiri dari jaringan distribusi, tangki penampungan, rumah pompa, meter air dan kran Menggunakan jaringan air bersih kota yang masuk ke tangki penampungan sebelum di sambungkan ke sistem pemompaan untuk didistribusikan ke unit rumah 	<ul style="list-style-type: none"> Menggunakan jaringan PDAM yang layak konsumsi Menggunakan sistem pasokan air bersih kota untuk ditampung di tangki penampungan Air yang tersedia layak dikonsumsi untuk kebutuhan memasak makanan maupun minum sehingga tidak memerlukan biaya tambahan untuk mendapatkannya Mendapatkan pelayanan dan penyediaan air bersih yang memadai dan bisa dimanfaatkan 	<ul style="list-style-type: none"> Air bersih yang layak konsumsi dapat meningkatkan kualitas kesehatan penghuni. Penyediaan air bersih melalui jaringan yang memadai akan meringankan beban penghuni dalam pemanfaatannya dari sisi ekonomi maupun tenaga. Perlu pengelolaan jaringan air bersih yang layak dari sisi kuantitas maupun kualitas sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidup dan meningkatkan kualitas kesehatan dan ekonomi penghuni

Lanjutan

KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
3. Saluran air hujan dan air limbah	<ul style="list-style-type: none"> Saluran air hujan (drainase) digunakan juga untuk saluran air limbah rumah tangga baik di luar maupun di dalam bangunan Kebocoran dan mampatnya pipa-pipa air limbah di dalam bangunan Saluran pembuangan air limbah digabung antara air limbah dari dapur, kamar mandi dan cuci serta kakus Air hujan dan air limbah dalam satu wadah penampungan 	<ul style="list-style-type: none"> Genangan air dan banjir karena luapan saluran drainase yang mampat dan dangkal shg mengurangi kenyamanan tinggal Perembesan air limbah di dinding rumah sehingga dinding kotor dan bau yang tak sedap Pencemaran air yang bermuara di Sungai Code 	<ul style="list-style-type: none"> Kebersihan lingkungan rusunawa tapi tidak rutin dilakukan sehingga banjir masih melanda Pengaduan penghuni ke BPR atas kebocoran pipa air limbah. Perbaikan dan penggantian pipa yang bocor ditanggung penghuni. Keluhan penghuni karena kesulitan mengatasi masalah kebocoran, sebabnya pipa masuk dalam struktur bangunan sehingga membutuhkan biaya yang besar untuk memperbaikinya 	<ul style="list-style-type: none"> Saluran pembuangan air hujan harus dipisahkan dengan saluran pembuangan air limbah Saluran pembuangan air limbah kakus harus dipisahkan dengan air limbah kamar mandi, cuci dan dapur Saluran pembuangan air limbah yang menembus struktur bangunan harus dilindungi dengan selubung atau pelindung sejenis untuk memudahkan perawatan 	<ul style="list-style-type: none"> Pemisahan terhadap saluran air hujan dengan saluran pembuangan air limbah baik pada bangunan maupun di luar bangunan Rutinitas pembersihan dan perawatan yang dilakukan oleh penghuni dan BPR Segala pengeluaran biaya akibat kerusakan prasarana bangunan ditanggung oleh BPR Instalasi saluran pembuangan air hujan dan air limbah di luar struktur bangunan sehingga memudahkan perawatan dan perbaikan 	<ul style="list-style-type: none"> Penyediaan dan pemeliharaan Jaringan drainase dan air limbah yang dapat mendukung lingkungan perumahan yang bebas banjir, sehingga aktivitas penghuni tidak terganggu. Rasa aman dan ketenangan tinggal dapat dicapai dengan sistem prasarana yang memadai. Perlu pemeliharaan dan pengelolaan saluran drainase dan air limbah secara rutin, sehingga fungsinya dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan
4. Persampahan	<ul style="list-style-type: none"> Pewadahan dan pintu pembuangan sampah yang terbuka Kurangnya rutinitas dan frekuensi pembuangan dan pengangkutan sampah Kurangnya koordinasi dengan pihak DLH agar pengelolaan sampah disambungkan dengan sistem pembuangan sampah kota 	<ul style="list-style-type: none"> Pencemaran udara dengan bau yang tak sedap karena timbunan sampah yang lama tidak terangkut dan pintu pembuangan yang terbuka Timbunan sampah mendatangkan serangga dan binatang yang bisa mengganggu kesehatan Lingkungan kotor karena sampah yang berceceran pada saat proses pembuangan Sampah TPS dibuang 2 minggu sekali sehingga daya tampung pewadahan sampah cepat penuh 	<ul style="list-style-type: none"> Membayar retribusi sampah untuk pelayanan dan pengelolaan sampah di rusunawa Koordinasi antara BPR dan DLH yang kurang efektif Membuang sampah dengan pewadahan plastik sehingga sampah tidak tercecer Membersihkan lingkungan rusunawa yang menjadi tanggung jawab penghuni dan BPR Menutup rapat pintu pembuangan manual di sekitar tangga sehingga bau tidak mencemari 	<ul style="list-style-type: none"> Penyediaan pewadahan sampah di tiap-tiap satuan unit rumah susun Sampah yang akan dibuang harus dibungkus dengan pembungkus yang kedap air dan bau Lubang atau pintu pembuangan sampah menggunakan penutup otomatis Sistem pembuangan sampah di rusunawa harus terkoordinasikan dengan sistem jaringan pembuangan yang tersedia Rusunawa dilengkapi dengan TPS yang terpisah dari 	<ul style="list-style-type: none"> Kewajiban atas kebersihan lingkungan menjadi kesadaran dan tanggung jawab bersama Pewadahan sampah pada bangunan rusunawa harus tertutup sehingga tidak mencemari lingkungan Koordinasi yang efektif dan efisien dengan instansi terkait sehingga minimal seminggu 2 kali, penampungan sampah bisa dikosongkan. 	<ul style="list-style-type: none"> Lingkungan yang bersih dan sehat dapat meningkatkan kualitas hidup dari sisi kesehatan penghuni. Hal ini didukung dengan sistem pengolahan dan pengangkutan persampahan secara optimal yang dilakukan oleh pemerintah kota, BPR dan penghuni rusunawa secara terkoordinir Pemeliharaan dan pengelolaan sampah terpadu menjadi tanggung jawab bersama sehingga dapat mewujudkan lingkungan rumah yang bersih dan sehat

Lanjutan

KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
				bangunan rusunawa dan terjangkau oleh truk sampah		
5. Listrik	<ul style="list-style-type: none"> • Daya listrik yang kurang memadai 450 watt • Alat meter listrik tersentral dalam ruangan pengelola 	<ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan daya listrik belum terpenuhi sehingga beban penggunaan listrik sering putus • Pengontrolan akan penggunaan listrik merepotkan penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghuni menghubungi pihak pengelola jika terjadi pemutusan aliran listrik • Penghuni menambah daya dan alat meter di dalam rumah • Penghuni mengurangi penggunaan daya listrik sesuai dengan daya yang tersedia 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan listrik merupakan bagian pelayanan perkotaan yang terdiri dari alat pengukur dan pembatas, sekering dan alat lain yang dipasang pada setiap satuan rumah susun sesuai dengan kebutuhan • Penerangan listrik untuk setiap satuan rumah susun harus dipasang alat pengukur (meter listrik), satu stop kontak, satu saklar dan dua titik lampu 	<ul style="list-style-type: none"> • Daya listrik yang disediakan di setiap unit rumah susun disesuaikan dengan kebutuhan penghuni minimal 900 watt • Pemasangan alat-alat listrik untuk pengontrolan penggunaan listrik dipasang di setiap unit rumah. • Retribusi yang harus dibayar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. 	<ul style="list-style-type: none"> • Listrik merupakan kebutuhan penghuni sebagai pendukung aktivitas sehari-hari. Kecukupan listrik dapat meningkatkan kualitas hidup dari sisi ketenangan dan aktivitas yang bermanfaat • Perlunya evaluasi penggunaan energi listrik rumah sehingga kebutuhan daya listrik dapat terpenuhi
Keruangan: 6. Fungsi ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Fungsi rumah digunakan untuk ruang usaha usaha dan kerja 	<ul style="list-style-type: none"> • Terganggunya ketenangan penghuni karena kebisingan dan polusi udara 	<ul style="list-style-type: none"> • Teguran tetangga atas aktivitas usaha penghuni di dalam rumah • Sikap toleransi penghuni yang lain walaupun terganggu • Penyelesaian permasalahan melalui paguyuban penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> • Fungsi ruang sebagai rumah susun hunian dapat memenuhi fungsi utama sebagai tempat tinggal dan tempat pelayanan • Penyediaan ruang usaha yang berada di bagian dasar rusun 	<ul style="list-style-type: none"> • Sikap tenggang rasa antar penghuni untuk menjaga ketenangan penghuni lain • Pengotimalan pemanfaatan ruang usaha di kolong rusunawa • Pemberdayaan paguyuban untuk menyelesaikan permasalahan antar penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> • Kecukupan ruang akan memberikan keleluasaan gerak bagi penghuni untuk beraktivitas setiap hari, sehingga dapat merangsang perkembangan fisik, mental dan potensi spiritual serta memberikan keleluasaan pribadi yang merupakan salah satu syarat kenyamanan lingkungan perumahan (Hendro dalam Widyawati, 2007). • Sikap adaptif penghuni terhadap kecukupan ruang sangat diperlukan untuk mengantisipasi keterbatasan luas ruang dengan pembagian ruang sesuai kebutuhannya

Lanjutan

KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
7. Ukuran ruang	<ul style="list-style-type: none"> Ruang utama yang sempit dan desain dapur, tempat jemuran dan kamar mandi kurang memadai Ukuran satuan rumah seluas 18 meter persegi 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang gerak penghuni terbatas sehingga rumah hanya berfungsi sebagai tempat istirahat (tidur) apalagi di tempat 5 anggota keluarga Penempatan barang-barang rumah tangga di luar rumah: selasar, ruang jemuran 	<ul style="list-style-type: none"> Ruang bersama (selasar) digunakan sebagai gudang Penghuni memanfaatkan tempat untuk bersantai dan berkumpul di ruang selasar Fungsi ruang jemuran dan dapur digunakan untuk fungsi gudang dan hiburan 	<ul style="list-style-type: none"> Satuan unit rumah susun harus mempunyai ukuran standar sesuai dengan kebutuhan penghuni dan ketentuan ukuran satuan unit rumah susun sekurang-kurangnya 18 meter persegi dengan lebar muka rumah 3 meter Satuan unit rumah susun terdiri dari ruang utama sbg ruang tidur dan ruang penunjang sbg dapur, kakus dan kamar mandi 	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran rumah diperluas dan disesuaikan dengan kebutuhan penghuni untuk kenyamanan tinggal Satuan unit rumah dilengkapi dengan pembagian ruangan yang jelas sesuai dengan kebutuhan penghuni dan fungsinya 	<ul style="list-style-type: none"> Kecukupan ruang akan memberikan keleluasaan gerak bagi penghuni untuk beraktivitas setiap hari, sehingga dapat merangsang perkembangan fisik, mental dan potensi spiritual serta memberikan keleluasaan pribadi yang merupakan salah satu syarat kenyamanan lingkungan perumahan (Hendro dalam Widyawati, 2007). Sikap adaptif penghuni terhadap kecukupan ruang sangat diperlukan untuk mengantisipasi keterbatasan luas ruang dengan pembagian ruang sesuai kebutuhannya
8. Pembagian ruang	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada pembagian ruang sesuai dengan kebutuhan penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada sekat-sekat pembagi ruang tamu, ruang tidur dan ruang keluarga Perkembangan psikologis anak terganggu karena kebutuhan ruang privasi tidak terpenuhi Segala aktivitas di dalam rumah bisa diketahui penghuni yang lain 	<ul style="list-style-type: none"> Membagi ruangan dengan sekat-sekat semi permanen sesuai dengan kebutuhan penghuni dan fungsi ruangan Pemisahan ruang tidur anak dan orang tua, serta ruang tamu yang justru menambah sempit ruangan 	<ul style="list-style-type: none"> Satuan unit rumah susun harus mempunyai ukuran standar sesuai dengan kebutuhan penghuni dan ketentuan ukuran satuan unit rumah susun sekurang-kurangnya 18 meter persegi dengan lebar muka rumah 3 meter Satuan unit rumah susun terdiri dari ruang utama sbg ruang tidur dan ruang penunjang sbg dapur, kakus dan kamar mandi 	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran rumah diperluas dan disesuaikan dengan kebutuhan penghuni untuk kenyamanan tinggal Satuan unit rumah dilengkapi dengan ruang privasi dengan pembagian ruangan yang jelas sesuai dengan kebutuhan penghuni dan fungsinya 	
9. Desain bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Desain kurang memenuhi kebutuhan penghawaan dan pencahayaan: lobang ventilasi kecil Tidak adanya fungsi teritisan dan pelindung matahari yang memadai Orientasi bangunan menghadap timur 	<ul style="list-style-type: none"> Ruangan rumah menjadi sumpek, panas dan lembab Pancaran sinar matahari langsung masuk ke ruangan karena tingginya bangunan yang menghadap arah terbit matahari Tampias hujan masuk ke selasar dan ruangan rumah 	<ul style="list-style-type: none"> Penghuni menutup jendela pada pagi hari dan menjemur pakaian di muka rumah untuk melindungi dari panas matahari langsung Menempatkan tanaman pada pot di atas pagar selasar dan menutup pintu untuk menghalangi tampias 	<ul style="list-style-type: none"> Setiap satuan rumah susun harus disediakan penghawaan yang cukup dengan sistem pertukaran udara silang dengan lobang ventilasi 1% dari uas lantai Pencahayaan untuk ruang harus cukup baik cahaya alami maupun buatan 	<ul style="list-style-type: none"> Teritisan diperlebar sehingga fungsinya dapat melindungi dari tampias hujan Tersedia pelindung penetrasi matahari sehingga panas pancarannya tidak langsung masuk Desain bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> Desain bangunan yang baik akan mempertimbangkan dampak bagi kesehatan penghuni, yaitu bangunan yang mampu melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, ventilasi yang cukup, sinar matahari yang cukup serta

Lanjutan

KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
		hingga menggenang		<ul style="list-style-type: none"> Jarak pencahayaan harus dihitung trhdp arah lintas matahari, ketinggian bangunan rusun dan bangunan lainnya 	mempertimbangkan kenyamanan termal ruangan	prasarana air, listrik dan sanitasi yang memadai. <ul style="list-style-type: none"> Kualitas kesehatan meningkat dan kenyamanan tinggal di dalamnya dapat dirasakan penghuni. Respon penghuni dalam mengantisipasi gangguan faktor alam (panas, tampias, angin) merupakan pola hidup untuk mengantisipasi terhadap kenyamanan lingkungan rumahnya, namun tidak harus mengganggu fungsi ruang yang lain.
Fasilitas Bersama: 10. Selasar	<ul style="list-style-type: none"> Lebar selasar dan tinggi pagar selasar sebagai ruang bersama kurang memadai Fungsi selasar digunakan untuk tempat jemuran, gudang, dan tempat bermain anak serta ruang pertemuan 	<ul style="list-style-type: none"> Pemanfaatan selasar untuk lalulintas penghuni keluar masuk rumah sulit karena banyaknya barang-barang rumah tangga yang ditempatkan di bahu selasar Mengganggu nilai estetika rusunawa dan muka rumah Dari sisi keamanan membahayakan anak-anak untuk tempat bermain Menimbulkan kebisingan dari aktivitas anak-anak terhadap waktu istirahat penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Keluhan ketidaknyamanan pemanfaatan selasar sebagai jalan lalu lintas penghuni Sikap tenggang rasa atas pemakaian ruang bersama dengan penghuni yang lain Nrimo atas kondisi pemakaian ruang bersama tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> Selasar merupakan bagian bersama sebagai penghubung untuk satu sisi satuan rumah susun yang mempunyai lebar sekurang-kurangnya 1,5 meter 	<ul style="list-style-type: none"> Fungsi selasar sebagai ruang penghubung antar rumah dan sebagai teras rumah dimanfaatkan secara optimal Ukuran selasar diperlebar agar akses pemanfaatannya mudah dan nyaman Selasar sebagai ruang bersama untuk bersosialisasi antar penghuni Penyediaan ruang bersama untuk pertemuan dan bermain anak perantai yang mudah pencapaian dan pengawasannya 	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas dan ruang bersama merupakan wadah penghuni rusunawa melakukan interaksi sosial sehingga harus ada sikap tenggang rasa dan menerima akan kondisi yang ada agar kehidupan harmonis dan ketenangan tinggal antar penghuni tetap terjaga. Pemanfaatan space secara individual akan sulit dilakukan karena karena kegiatan yang dilakukan akan mengganggu privasi tetangga yang saling berhimpitan huniannya Perlunya penyediaan fasilitas bersama yang penggunaannya dilakukan secara komunal sehingga tercipta keguyuban antar penghuni

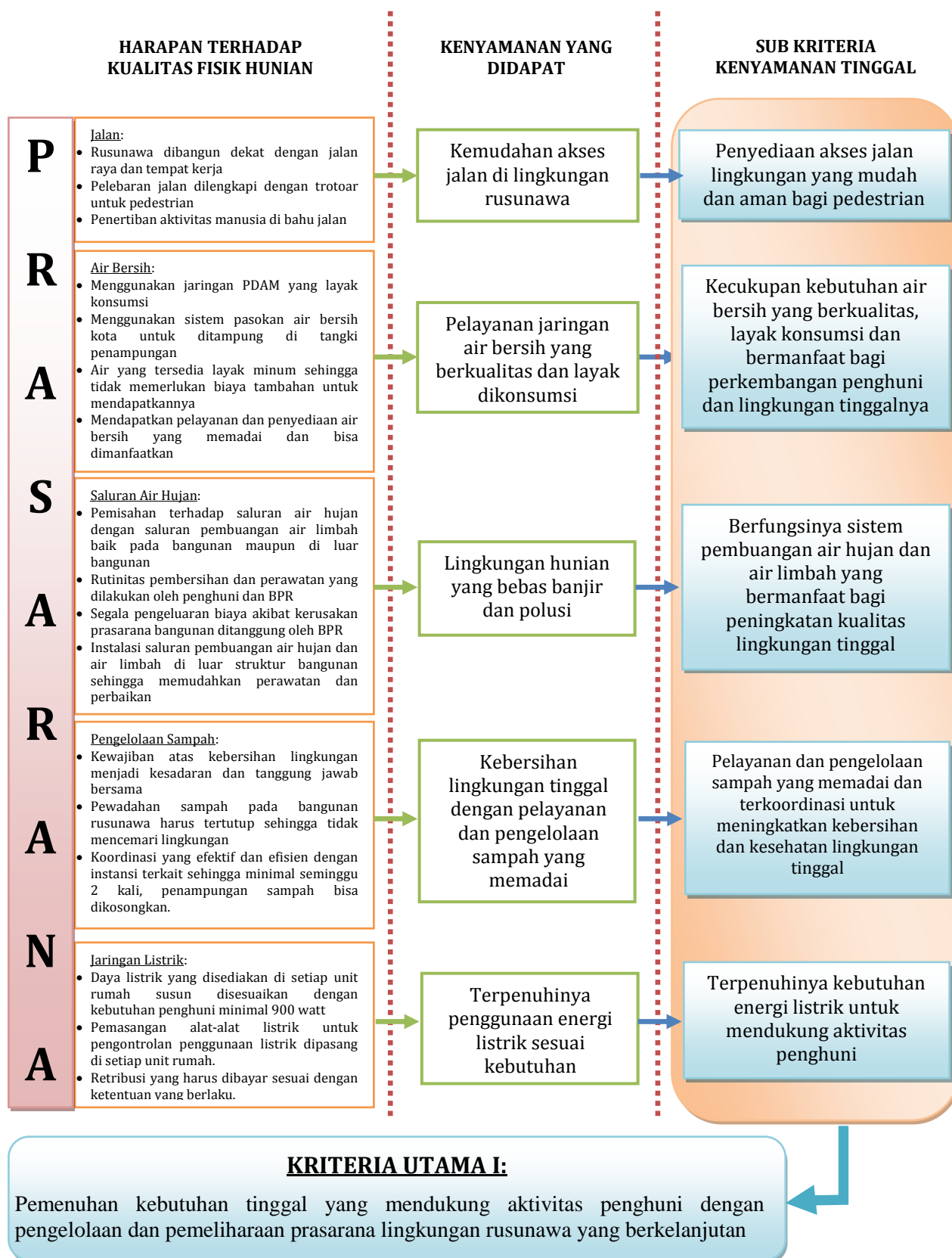
Lanjutan

KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
11. Tempat jemuran	<ul style="list-style-type: none"> Ruang tempat jemuran kurang memadai dari sisi luas ruangan Letak ruangan di belakang rumah yang kurang mendapatkan penetrasi sinar matahari sehingga pemanfaatannya kurang optimal 	<ul style="list-style-type: none"> Tempat jemuran digunakan sebagi gudang dan penangkar burung Mengganggu pemandangan /estetika rusunawa karena dipenuhi jemuran Mengganggu sirkulasi udara dari arah angin yang masuk ke ruangan rumah 	<ul style="list-style-type: none"> Memanfaatkan ruang-ruang kosong di selasar, railing, teritisan dan taman hijau untuk aktivitas menjemur Menggunakan ruang-ruang yang efektif dan efisien untuk menjemur sekaligus mempunyai fungsi perlindungan terhadap panas matahari 	<ul style="list-style-type: none"> Tempat jemuran secara fungsional harus mudah digunakan, memenuhi persyaratan keamanan, kebersihan dan tidak mengganggu pandangan serta dapat menjamin terjadinya sirkulasi udara dan penetrasi sinar matahari yang cukup 	<ul style="list-style-type: none"> Disediakan tempat jemuran yang memadai secara komunal yang aman dan lapan Tempat jemuran yang tersedia di dalam rumah diubah fungsi untuk kebutuhan ruang yang lainnya Aktivitas menjemur tidak mengganggu kegiatan dan fungsi ruang yang lainnya 	
12. Tempat bermain anak-anak dan taman hijau	<ul style="list-style-type: none"> Ruang instalasi listrik digunakan sebagai ruang bermain anak-anak yang berada di dasar bangunan rusunawa Minimnya ruang terbuka yang lapang untuk tempat bermain Pemanfaatan ruang taman tidak optimal Tidak adanya pemeliharaan terhadap taman-taman di lingkungan rusunawa 	<ul style="list-style-type: none"> Kurangnya faktor keamanan terhadap keselamatan anak karena fungsi ruangan yang cukup membahayakan Tidak adanya pengawasan dari orang tua ketika anak bermain Anak-anak remaja lebih memilih bermain di luar lingkungan rusunawa Lingkungan rusunawa menjadi panas dan tidak asri Pemborosan dana pengelola untuk membangun roof garden 	<ul style="list-style-type: none"> Menggunakan ruang bersama seperti selasar untuk tempat bermain sehingga memudahkan pengawasan. Melarang anak-anak bermain tanpa pengawasan orang tua dan bermain di tempat yang membahayakan keselamatan Para orang tua melakukan pengawasan terhadap aktivitas bermain anak-anak Keluhan warga atas pemborosan uang pengelolaan untuk pembangunan taman tapi manfaatnya kurang Pemanfaatan ruang taman dalam pot untuk fungsi yang lain 	<ul style="list-style-type: none"> Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan yang berupa ruangan terbuka dapat berupa taman sbg penghijauan, tempat bermain anak dan atau lapangan olah raga yang mempunyai standar luas atanh min 20% dari luas tanah lingkungan rusun 	<ul style="list-style-type: none"> Penyediaan tempat bermain anak-anak yang mudah mendapatkan pengawasan orang tua Ruang terbuka atau tertutup yang dilengkapi dengan peralatan dan tempat yang aman Pemeliharaan taman secara rutin menjadi tanggung jawab BPR dan penghuni 	
13. Pengelolaan	<ul style="list-style-type: none"> Indikasi KKN terhadap persyaratan penghunian yang berhak tinggal BPR tidak tanggap atas keluhan dan permasalahan penghuni dan kurang 	<ul style="list-style-type: none"> Keresahan penghuni terhadap persyaratan calon hunian yang berhak tinggal Banyak penghuni yang tidak masuk dalam katagori/persyaratan tinggal bisa 	<ul style="list-style-type: none"> Aksi suap penghuni kepada BPR untuk bisa masuk menghuni rusunawa Kecemburuan sosial dan kesenjangan tingkat ekonomi terhadap antar penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Hak dan kewajiban penghuni telah diatur dalam Perwal Tugas dan tanggung jawab BPR telah diatur dalam Perwal Persyaratan dan ketentuan calon hunian telah diatur 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksanaan sanksi yang tegas atas bentuk pelanggaran yang dilakukan BPR maupun penghuni Pengawasan dan evaluasi terhadap pengelolaan 	

Lanjutan

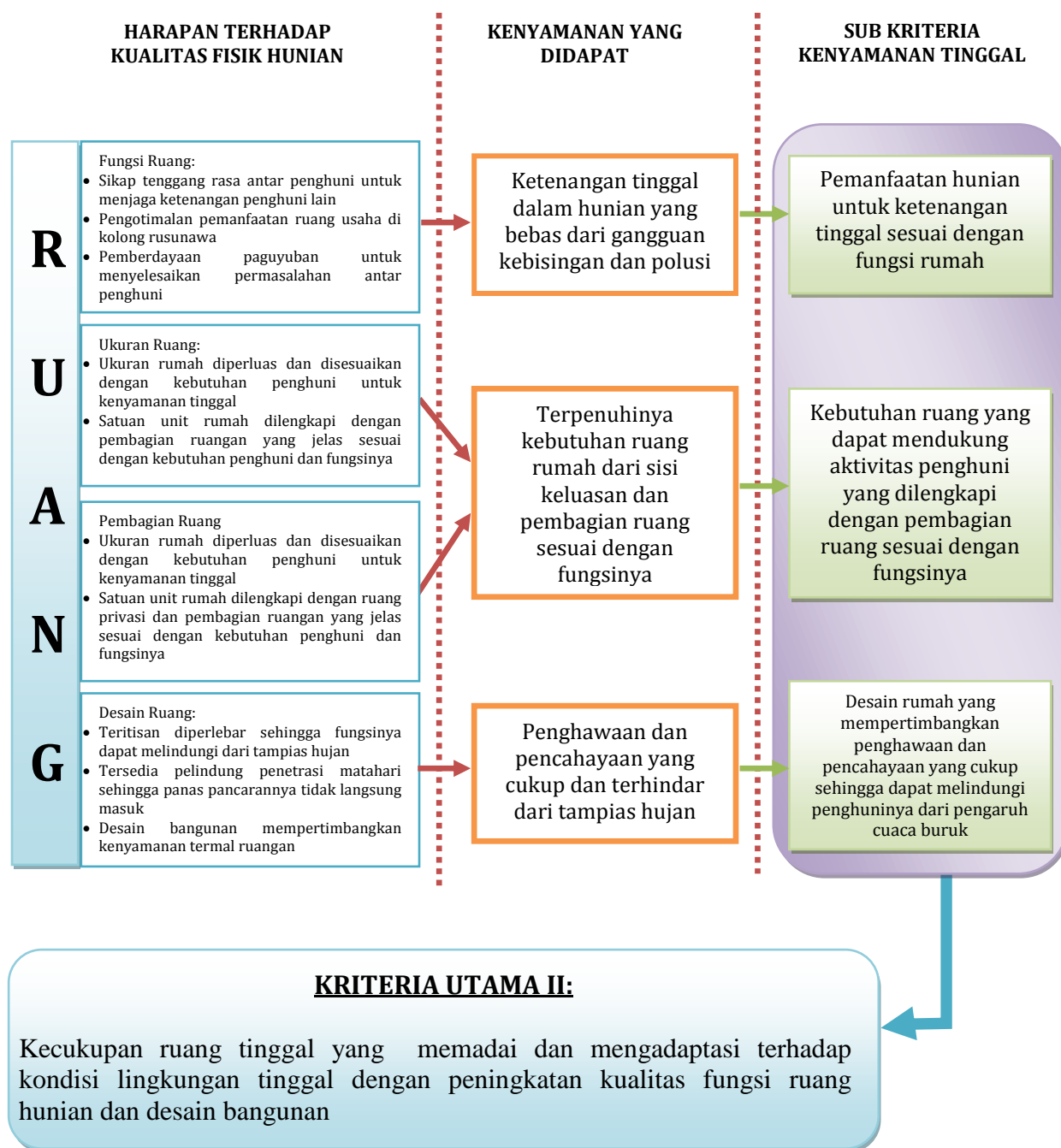
KUALITAS HUNIAN	FOKUS MASALAH	AKIBAT	RESPON	STANDAR	HARAPAN	JUSTIFIKASI TINDAK LANJUT
	<p>transparan dalam pengelolaan keuangan</p> <ul style="list-style-type: none"> Kewajiban penghuni tidak dilaksanakan dan banyak pelanggaran 	<p>masuk/tinggal di rusunawa</p> <ul style="list-style-type: none"> Pemanfaatan keuangan rusunawa tidak optimal, kerusakan fasilitas lambat ditangani dan pemeliharaan gedung tidak dilakukan rutin Ketidaknyamanan tinggal karena hak dan kewajiban penghuni pelaksanaannya tidak berimbang 	<ul style="list-style-type: none"> Penghuni menunggak kewajiban membayar sewa dan retribusi pelananaan karena BPR tidak tranparan dalam pengelolaan keuangan Penghuni melanggar atas hak dan kewajiban tinggal karena pelayanan dan fasilitas yang diterima tidak sesuai dengan harapannya 	dalam perwal	<ul style="list-style-type: none"> keuangan rusunawa dan program kerjanya 	<ul style="list-style-type: none"> kualitas hidup penghuninya Kerjasama yang sinergis antar lembaga yang berperan dalam operasionalisasi rusunawa sesuai dengan perannya masing-masing.
14. Tata tertib	<ul style="list-style-type: none"> Pelanggaran terhadap aturan kewajiban dan larangan tinggal terhadap penghuni Tidak adanya tindakan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran yang terjadi Tata tertib kurang mengakomodir kebutuhan dan permasalahan penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Kenyamanan dan ketenangan tinggal menjadi terganggu Pelanggaran terus terjadi karena tdk ada tindakan tegas dari BPR maupun Pemkot Yogyakarta sehingga pelanggaran merupakan kebiasaan yang bisa ditolerir walaupun bisa menyebabkan kerusakan kualitas hunian dan keharmonisan tinggal antar penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku karena tidak mendapatkan fasilitas yang diharapkan Memahami bentuk pelanggaran yang terjadi sebagai sebuah kebiasaan tinggal di rusunawa Protes kepada BPR atas pengelolaan rusunawa yang tidak tranparan Diam dan tidak bertindak atas segala keputusan dan kebijakan BPR 	<ul style="list-style-type: none"> Kewajiban, larangan dan sanksi telah diatur dalam Perwal Penghuni harus menjalankan kewajiban dan memperoleh hak tinggal dan menggunakan fasilitas yang disediakan. 	<ul style="list-style-type: none"> Tata tertib disusun dengan mempertimbangkan kebutuhan dan permasalahan penghuni Tata tertib ditetapkan dengan kesepakatan BPR dan penghuni Pelaksanaan tata tertib menjadi tanggung jawab bersama demi kenyamanan tinggal. 	<ul style="list-style-type: none"> Pelaksanaan dan penerapan aturan dan tata tertib tinggal rusunawa menjadi tanggung jawab bersama. Kesadaran akan kepentingan bersama menjadi acuan dalam menjalankan kewajiban dan mematuhi larangan yang ada. Perlunya penegakkan aturan main dalam kehidupan rusunawa yang didukung dengan regulasi yang mempertimbangkan kebutuhan penghuninya
Hak tinggal	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada jaminan tinggal pasca huni di rusunawa Hak tinggal 2 kali 3 tahun terlalu 	<ul style="list-style-type: none"> Penghuni resah karena masa huni tinggal satu tahun Ketenangan dan kenyamanan tinggal terganggu karena penghuni berpikir mau tinggal dimana setelah ini? Penghuni belum siap untuk meninggalkan rusunawa dan memiliki rumah sendiri 	<ul style="list-style-type: none"> Mengusulkan perpanjangan masa sewa hingga batas yang tidak ditentukan Kalau diperbolehkan bisa memiliki hak tinggal di rusunawa walaupun harus membeli dan mengangsur Berencana untuk kembali ke permukiman sebelumnya dengan menyewa atau mengkontrak rumah 	<ul style="list-style-type: none"> Hak tinggal penghuni selama 3 tahun dan bisa mengajukan perpanjangan masa huni dalam 1 kali perpanjangan Perpanjangan diperbolehkan dengan ketentuan dan persyaratan yang telah di atur sebelumnya bagi penghuni yang tidak melanggar aturan. 	<ul style="list-style-type: none"> Bisa memiliki satu unit rumah di rusunawa, walaupun dengan mencilil Masa hak sewa tinggal diperpanjang hingga waktu yang tak terbatas Memiliki rumah yang dekat dengan tempat kerja dan fasilitas kota 	<ul style="list-style-type: none"> Hak tinggal mempengaruhi terhadap rasa aman dan nyaman tinggal terhadap penggusuran Kepastian tinggal dengan cara menyewa seumur hidup dan memiliki rumah sendiri menjadi harapan penghuni untuk menghilangkan rasa was-was dan khawatir terhadap keberadaannya

Sumber: Hasil Analisis, 2010



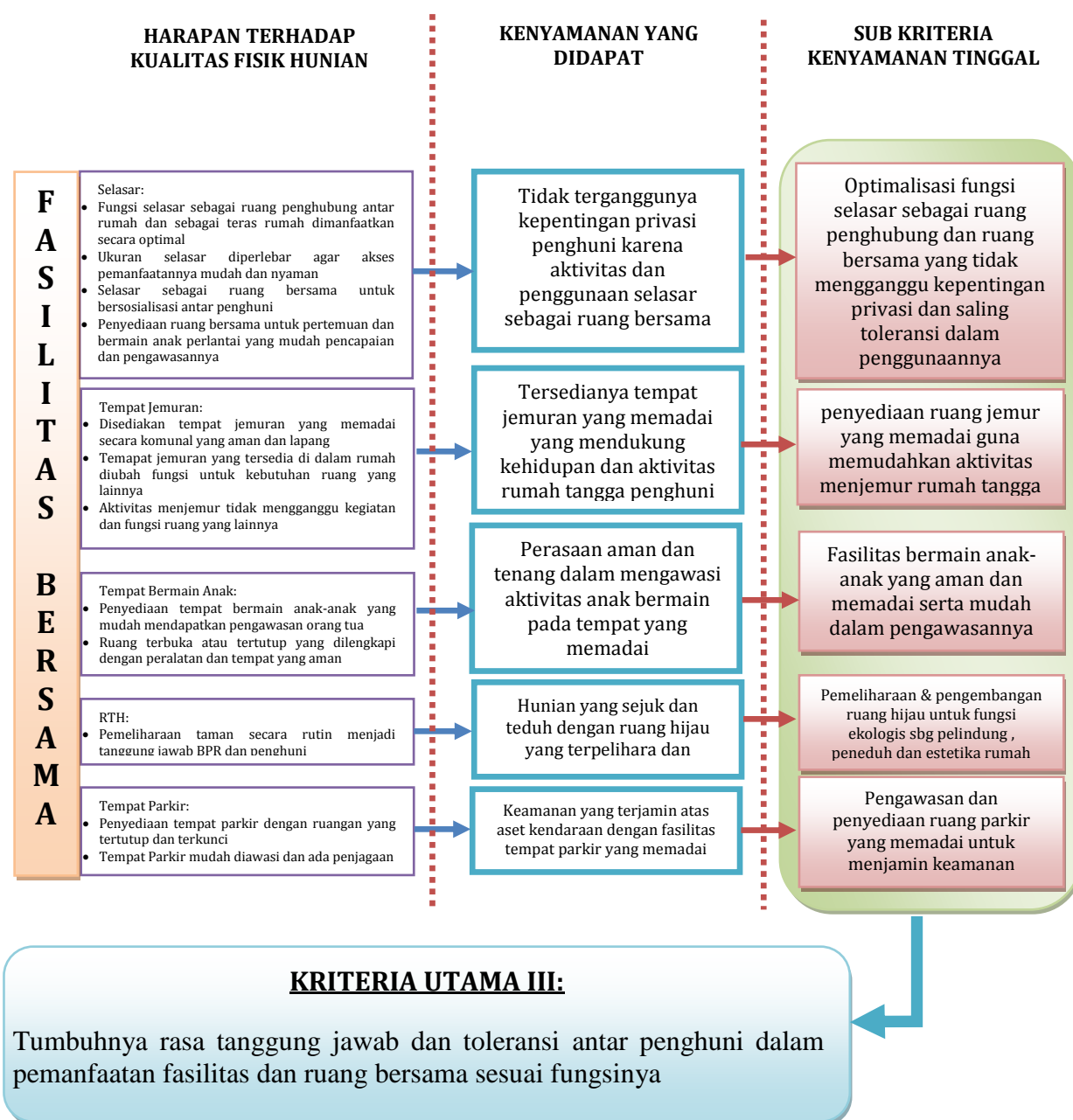
Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.4.
PERUMUSAN KRITERIA I TERHADAP KUALITAS PRASARANA



Sumber: Hasil Analisis, 2010

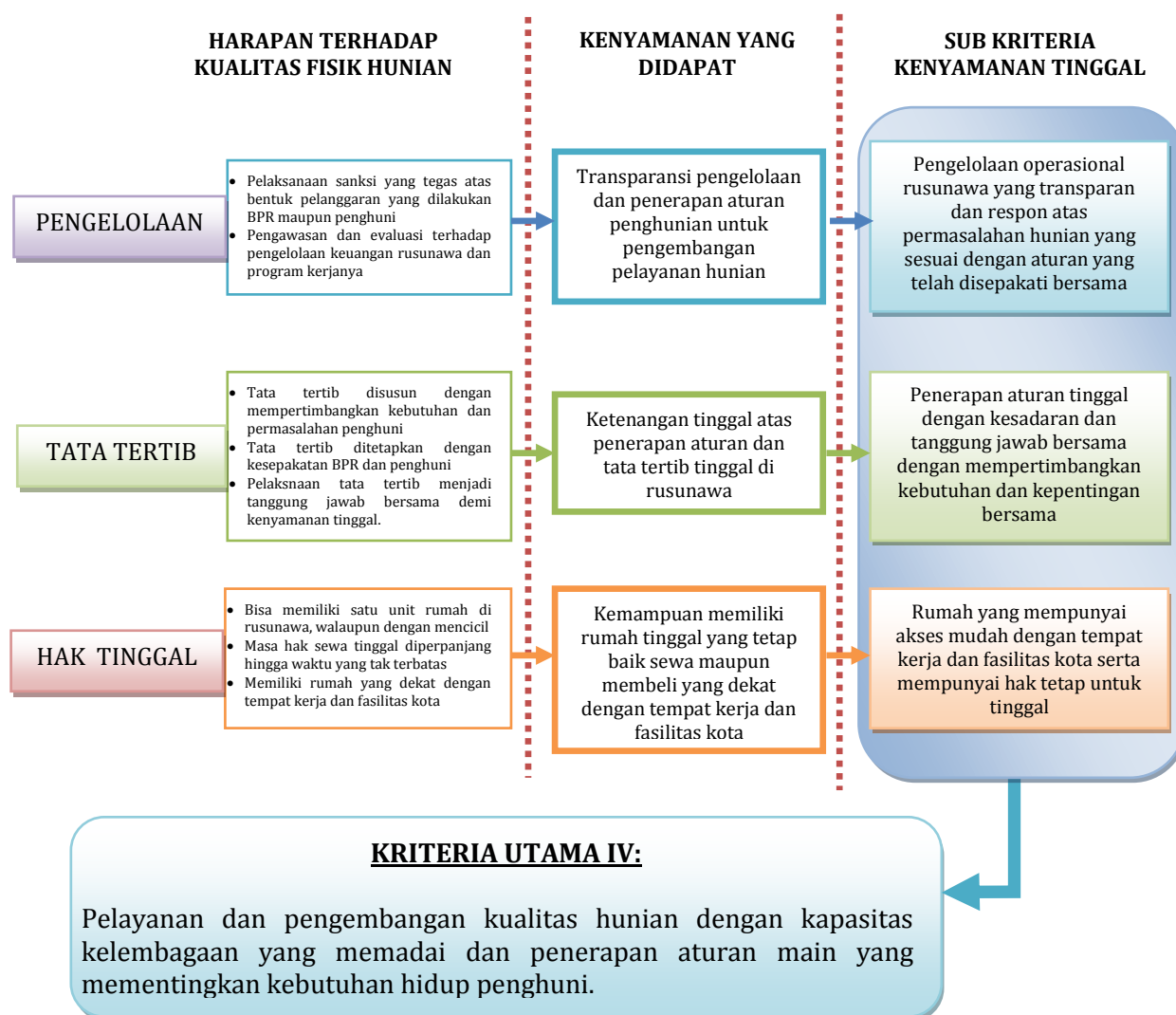
GAMBAR 4.5.
PERUMUSAN KRITERIA II TERHADAP KUALITAS RUANG



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.6.
PERUMUSAN KRITERIA III TERHADAP
KUALITAS FASILITAS BERSAMA

- 2) Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas fungsi ruang hunian dan desain bangunan



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.7.
PERUMUSAN KRITERIA IV TERHADAP
KUALITAS NON FISIK HUNIAN

- 3) Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya
- 4) Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni.

Setelah kriteria kepuasan tinggal terbentuk, dalam penelitian ini akan dianalisis manfaat kepuasan tinggal terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni. Tujuannya agar penerapan kriteria kepuasan tinggal ini dapat

memberikan kemanfaatan bagi penghuni rusunawa dalam meningkatkan kualitas hidupnya, sehingga kriteria ini bisa digunakan dalam perencanaan dan pembangunan rusunawa di masa mendatang.

4.3 Kepuasan Tinggal yang Diharapkan Penghuni dan Manfaatnya dalam Meningkatkan Kualitas Hidup

Analisis kepuasan tinggal terdiri dari analisis perbandingan tinggal di rusunawa dengan tempat tinggal sebelumnya dan analisis manfaat kepuasan tinggal dalam meningkatkan kualitas hidup. Hal ini dilakukan untuk mengetahui persepsi penghuni terhadap kenyamanan tinggal dan manfaat apa yang akan dirasakan setelah kenyamanan tinggal bisa tercapai bagi peningkatan kualitas hidupnya.

4.3.1 Perbandingan Tinggal di Rusunawa dengan Sebelumnya

Kenyamanan tinggal adalah perasaan tenang, aman dan nyaman yang dirasakan oleh penghuninya terhadap kualitas tempat tinggalnya. Persepsi penghuni tentang kenyamanan tinggal di rusunawa merupakan perbandingan saat penghuni tinggal di hunian sebelumnya. Adapun hal-hal yang menjadi alasan dan perbandingan dengan hunian sebelumnya adalah:

a. Aspek Fisik Lingkungan: Penyediaan Fasilitas dan Prasarana Lingkungan

Jika membandingkan antara hunian rusunawa dan hunian yang ditinggali sebelumnya, penghuni rusunawa mengatakan bahwa lebih memilih tinggal di rusunawa daripada tinggal di permukiman padat di sekitar bantaran Kali Code. Alasan yang paling kuat adalah tersedianya jaringan prasarana yang lebih memadai, walaupun dari sisi kenyamanan belum cukup meningkatkan terpenuhinya kebutuhan penghuni.

Masyarakat lebih memilih di hunian vertikal yang disediakan oleh pemerintah karena kemudahan dalam mendapatkan pelayanan prasarana yang dibutuhkan sebagai kelengkapan bangunan hunian. Akses jalan yang telah terbangun memudahkan penghuni untuk menggunakan akses jalan menuju tempat kerja dan tempat tinggalnya. Penyediaan prasarana jalan karena rusunawa merupakan sarana publik atau umum yang semua orang berhak

tinggal dengan memenuhi persyaratan yang ada. Berbeda dengan kampung tinggal sebelumnya, rata-rata penghuni tinggal di permukiman padat sehingga untuk keluar dari rumahnya, aksesnya sangat sulit karena jalan terbentuk dari ruang kosong antar rumah. Apalagi kebutuhan untuk ruang parkir tidak akan tersedia karena keterbatasan lahan yang peruntukannya untuk pembangunan rumah. Sementara di rumah susun jalan dan tempat parkir dibangun untuk kepentingan akses penghubung para penghuni yang tinggal di dalamnya.

“kalau saya sih mending tinggal di sini, dulu saya juga ngontrak walah kondisinya ngga enak. Kontrakan saya dulu dari gebyok, kayak kandang kambing, tapi sekarang kan dah tembokan, air ada, jalannya enak, fasilitas juga ada”. (V.W.02.1)

Pelayanan air bersih di rumah susun sudah dirasakan adanya peningkatan pemenuhan kebutuhan air bersih walaupun secara fungsional air di rusunawa kurang layak untuk dikonsumsi. Namun secara kemandirian dengan tinggal di rusunawa, pemenuhan kebutuhan air tercukupi baik untuk mandi, mencuci maupun kakus. Pengontrolan dan pembatasan penggunaan airpun bisa dilakukan sendiri karena pelayanan pemenuhan kebutuhan air bersih ini harus dibayar dengan retribusi ke pihak terkait. Sehingga secara kualitas hidup, masyarakat penghuni rusunawa lebih mampu dalam hal ekonomi. Berbeda dengan waktu tinggal di rumah kontrakan di perkampungan padat, dalam mendapatkan air untuk mandi saja harus antri dengan orang lain, walaupun secara kualitas air lebih baik karena menggunakan sumur gali. Namun demikian rasa nyaman terusik ketika melakukan aktivitas privasi seperti mandi, kakus dan mencuci harus ditunggu oleh orang lain yang antri untuk memperoleh kebutuhan yang sama. Ruang privasipun tidak ada batasnya, karena tempat untuk mandi hanya terbuat dari bahan semi permanen yang menggunakan sekat-sekat setengah tertutup.

“dulu tinggal di kampung mau butuh air aja harus antri, mau ke belakang, mandi, nyuci itu harus antri karena padatnya bangunan, sumur aja dipakai bareng. Kalau disini sudah punya kamar mandi sendiri”. (V.W.09.3)

Begitu juga dengan kebutuhan penggunaan alat-alat listrik, penghuni rusun bisa mengontrol kebutuhan penggunaan daya listrik yang disesuaikan

dengan kemampuan membayar retribusi penggunaan listrik. Jika kemampuannya rendah maka penghuni tidak akan menggunakan alat-alat elektronik rumah tangga secara berlebihan. Kemampuan untuk menghemat bisa dilakukan karena kehidupan di rusunawa adalah kehidupan kemandirian masing-masing penghuni, sehingga segala tindakan personal penghuni harus mempertimbangkan juga kemampuan untuk mempertanggungjawabkannya. Jika tinggal di perkampungan padat, dengan uang kontrak kamar atau sewa rumah, pembagian tanggungan biaya retribusi listrik tidak merasa satu penghuni dengan penghuni lainnya. Pembayaran ditentukan berdasarkan kepemilikan alat-alat elektronik yang dimiliki, baik digunakan maupun tidak digunakan. Dasar penetapan pembayaran listrik tidak merata, karena tanggungan listrik disesuaikan dengan kepemilikan alat elektronik sehingga pengontrolan sulit. Jika salah satu penghuni rumah kontrakan keluar maka beban pembayaran ditanggung oleh penghuni yang lain.

Pelayanan sampah yang tersistem dengan pelayanan pengelolaan sampah kota lebih terjamin untuk menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan. Walaupun terdapat pungutan retribusi, penghuni merasa uang senilai Rp 2.500,- per bulan akan berbanding lurus dengan pelayanan pengangkutan sampah di lingkungan rusunawa. Jika dibandingkan dengan pengelolaan sampah di perkampungan, dengan sistem timbun dan pembakaran sampah jelas akan mencemari lingkungan dengan polusi asap. Padatnya rumah-rumah penduduk dengan keterbatasan lahan pewadahan sampah yang membutuhkan ruang akan sulit didapat. Permasalahan timbul ketika sungai menjadi muara bagi aktivitas masyarakat membuang sampah, akibatnya bisa dirasakan sendiri oleh masyarakat setelah fungsi drainase sungai tidak lancar. Banjir menggenangi permukiman warga karena buruknya pengelolaan sampah di perkampungan. Kondisi yang kotor dan timbulnya berbagai penyakit, sehingga secara kualitas hidupnya pun buruk karena kualitas lingkungan yang menurun.

Jadi pertimbangan penghuni tinggal di rusun daripada tinggal di tempat sebelumnya adalah adanya ketersediaan sarana dan prasarana yang cukup memenuhi kebutuhan hidupnya. Walaupun di rusunawa juga belum

sepenuhnya kualitas sarana dan prasarananya bisa melayani kepentingan penghuni. Di lihat dari sisi penilaian terhadap perubahan kualitas hidup penghuni terjadi peningkatan pasca huni di rusunawa. Indikator *sustainability* tercapai dengan tersediannya sarana dan prasarana perumahan yang mendukung pemenuhan kebutuhan hidup di masa mendatang.

b. Aspek Sosial: Keguyuban dalam Komunitas Tinggal

Pola hidup tinggal di rusunawa memiliki keguyuban yang tinggi dibanding dengan kehidupan sosial di rumah kampung (horisontal). Hal ini dipengaruhi oleh faktor kebiasaan yang saling bertemu dan berkomunikasi untuk saling bertukar informasi. Walaupun pada awal rencana penghunian ke rusunawa masyarakat masih berpikir, apakah kebiasaan dan pola hidup di permukiman kampung bisa diterapkan di hunian vertikal. Apalagi hidup di rumah susun sangat terikat dengan aturan dan norma sosial. Pemakaian benda bersama dan ruang bersama yang menumbuhkan keeratan dan keguyuban dalam berinteraksi. Namun kebiasaan *nonggo* seperti yang dilakukan di rumah-rumah kampung, harus mempunyai batasan waktu yang tepat. Karena ruang privasi hanya diperoleh di dalam rumah yang kondisinya sangat sempit.

Namun keguyuban ini juga sangat rawan adanya perselisihan dan konflik sosial di antara penghuni. Kepadatan satuan hunian dan pemakaian bagian bersama kedekatan interaksi sosial menyebabkan ruang privasi sangat sulit didapatkan. Kepentingan-kepentingan privasi banyak dikorbankan untuk kepentingan bersama. Terganggunya kebutuhan privasi dan kondisi rumah tangga yang bisa diketahui oleh penghuni yang lain, menjadikan penghuni untuk menjaga jarak dan pandai beradaptasi dengan kondisi seperti itu.

“tergantung orangnya mas, dalam bergaul kalau orangnya cuek ya kadang dicuekin juga. Tapi wong tiap hari ketemu, kepetuk ya mesti harus menyapa, lama-lama ya jadi guyub”. (II.W.05.7)

Tingkat keguyuban hubungan sosial di antara penghuni dapat dilihat dari peristiwa kerjasama dengan tetangga. Pada hunian rumah susun umumnya bekerja sama dengan tetangga, seperti memperbaiki rumah dan saling meminjam peralatan perbaikan rumah. Kerjasama yang erat ini

didukung dengan pola hubungan yang rukun di antara penghuni rumah susun. dan umumnya kehidupan yang terjalin bahwa kehidupan diantara penghuni cukup rukun.

Nilai *livability* terlihat adanya perubahan kualitas hidup penghuni dari sisi sosial. Peningkatan kualitas hidup dari hunian di perkampungan dengan hunian di rusunawa terindikasi dari perubahan gaya hidup perilaku dan interaksi sosial yang berkembang.

c. Aspek Ekonomi: Penghematan Biaya Hidup

Pengontrolan terhadap pengeluaran biaya dapat dilakukan bagi kehidupan penghuni di rusunawa. Hal ini disebabkan kemandirian yang telah dilakukan dengan *misah* rumah dengan orang tua. Penghuni rusunawa yang rata-rata keluarga muda, mulai belajar menata masa depannya dari sisi ekonomi. Pembayaran uang sewa yang murah dan pengontrolan terhadap pemakaian layanan prasarana yang ada, akan membiasakan penghuni untuk menabung atau menggunakan uang untuk kebutuhan-kebutuhan yang urgen. Peluang untuk usahapun telah disediakan di dalam rusunawa dengan menyediakan ruang-ruang usaha di kolong rusunawa.

“uang sewa murah disini, kalau dulu saya ngontrak sebulan 250 ribu rupiah, disini cuma 85 ribu rupiah uang lainnya juga nggak memberatkan. Jadi saya bisa menyisihkan untuk keperluan lain. Tapi nggak tahu ya, tinggal disini ada aja rejekinya”. (V.W.03.2)

Tinggal di perkampungan Code dengan hunian yang padat dan keterbatasan lahan, pembayaran uang sewa rumah sangat beragam. Keterdesakan kebutuhan rumah yang dekat dengan tempat kerja dan akses angkutan umum menyebabkan harga sewa rumah atau kamar semakin tinggi. Nilai uang sewa dan uang untuk keperluan hidup tidak berimbang dengan penghasilan sehari-hari penghuni yang rata-rata sebagai buruh dan pekerjaan informal lainnya. Tindakan penghuni untuk menyisakan sebagian uang sangat sulit apalagi untuk memiliki rumah dengan membeli. Uang sewa rumah di perkampungan yang ditanggung komunal dengan penghuni yang lain, rata-rata uang sewa per keluarga minimal Rp 250.000,-. Itupun belum termasuk pengeluaran biaya untuk mendapatkan pelayanan sarana dan prasarana

perumahan. Jika dibandingkan dengan kehidupan di rusunawa, dari sisi ekonomi dan adaptasi penghuni untuk menghemat dan menyisakan uang dengan menabung sangat jauh berbeda.

Sisi positifnya dari sisi ekonomi, pilihan terhadap rusunawa sebagai tempat tinggal adalah karena murahness harga sewa unit rumah. Kondisi itu ditambah dengan penyediaan sarana dan prasarana lingkungannya. Pendapatan dari hasil bekerja masih bisa mencukupi untuk kebutuhan membayar uang sewa dan membayar retribusi dan iuran-iuran lainnya tiap bulan. Bahkan sisa uang bisa disisihkan untuk keperluan lainnya yang lebih penting.

Peluang peningkatan kondisi ekonomi penghuni di rusunawa menjadi indikasi perubahan kualitas hidup penghuni dari sisi *viability*. Penghuni bisa menyisakan uang untuk masa depan, menabung untuk keperluan kebutuhan yang lebih urgen dan peningkatan motivasi kerja dengan pemanfaatan teknologi dan informasi antar penghuni, sehingga dari sisi kondisi ekonomi meningkat dan menunjukkan mulai terpenuhinya kebutuhan hidup menuju tingkat kesejahteraan hidup (*intermediate means*)

d. Aspek Psikologis: Kemandirian dalam Membina Rumah Tangga

Penghuni rusunawa yang sebelumnya tinggal bersama orang tua, nilai ketergantungannya sangat tinggi. Kemandirian dan tanggung jawab atas kehidupan keluarganya masih rendah, karena masih ada orang tua yang mampu menanggung keluarganya. Namun saat harus tinggal di rusunawa nilai bergantungannya mulai hilang dan belajar untuk mandiri. Sikap kemandirian ini tumbuh karena hubungan yang erat dan ada perasaan *ewuh* jika harus menggantungkan terus dengan orang tua.

“saya dulu ikut orang tua di kampung sebelah, tapi sekarang mau tidak mau saya harus mandiri. Misalnya kalau ada apa-apa sekarang saya malu untuk minta ke orang tua. Ya harus usaha sendiri”. (V.W.04.1)

Tinggal di rusunawa mental penghuni akan teruji ketika harus bertanggung jawab menghidupi dan menafkahi kehidupan keluarganya. Kebiasaan melihat kondisi sosial dan ekonomi penghuni yang lain, akan

berpengaruh secara psikologis untuk menyamai atau melebihi status sosial dan ekonomi keluarga yang lebih tinggi. Dengan merasakan kehidupan yang mandiri, tentunya penghuni bisa lebih menata rumah tangganya untuk merencanakan kehidupan di masa depan.

Dilihat dari perubahan kualitas hidup penghuni pasca huni di rusunawa terjadi peningkatan kualitas psikologi penghuni dari ketergantungan hidup yang tinggi menuju kemandirian hidup. Kecenderungan perubahan kualitas hidup yang positif akan terus terjadi di masa mendatang dengan potensi manusia yang ingin terus berkembang dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

e. Aspek Norma: Sikap Toleransi dan Menerima Terhadap Lingkungannya

Status sewa dari hak tinggal rusunawa, pemahaman penghuni atas kepentingan dan kebutuhan bersama menjadi meningkat. Pemakaian ruang bersama dan benda bersama memberikan pelajaran untuk bersikap toleransi dan menerima atas kondisi tersebut. Sikap demikian membawa konsekuensi terganggunya kepentingan privasi. Namun permasalahan tersebut bisa diatasi dengan sikap pemakluman dan menjaga diri agar kebutuhan privasi tidak diketahui oleh orang lain. Berbeda saat tinggal di perkampungan, justru nilai individualis masyarakat lebih tinggi, walaupun perilaku sosial tetap terjalin antar tetangga.

“karena disini apa-apa bareng ya harus bisa berbagi. Artinya sikap toleransi sama penghuni yang lain harus ada, kalau nggak ya jadi masalah. Harap maklum lah dan harus nrimo ing pandum”. (VI.W.06.11)

Sikap individualis di antara penghuni sangat rendah, karena merasa berangkat dari kondisi sosial dan ekonomi yang sama. Hidup dan tinggal dalam hunian komunal rusunawa, dan mengadaptasi terhadap lingkungan yang baru, ternyata masih membawa kebiasaan-kebiasaan sebelumnya di rumah horisontal. Perilaku *nonggo*, *ngrasani*, *petan*, saling pinjam peralatan rumah tangga dan tukar informasi masih tetap bisa dilakukan di lingkungan rusunawa. Perilaku individualis di lingkungan rusunawa tidak akan diterima

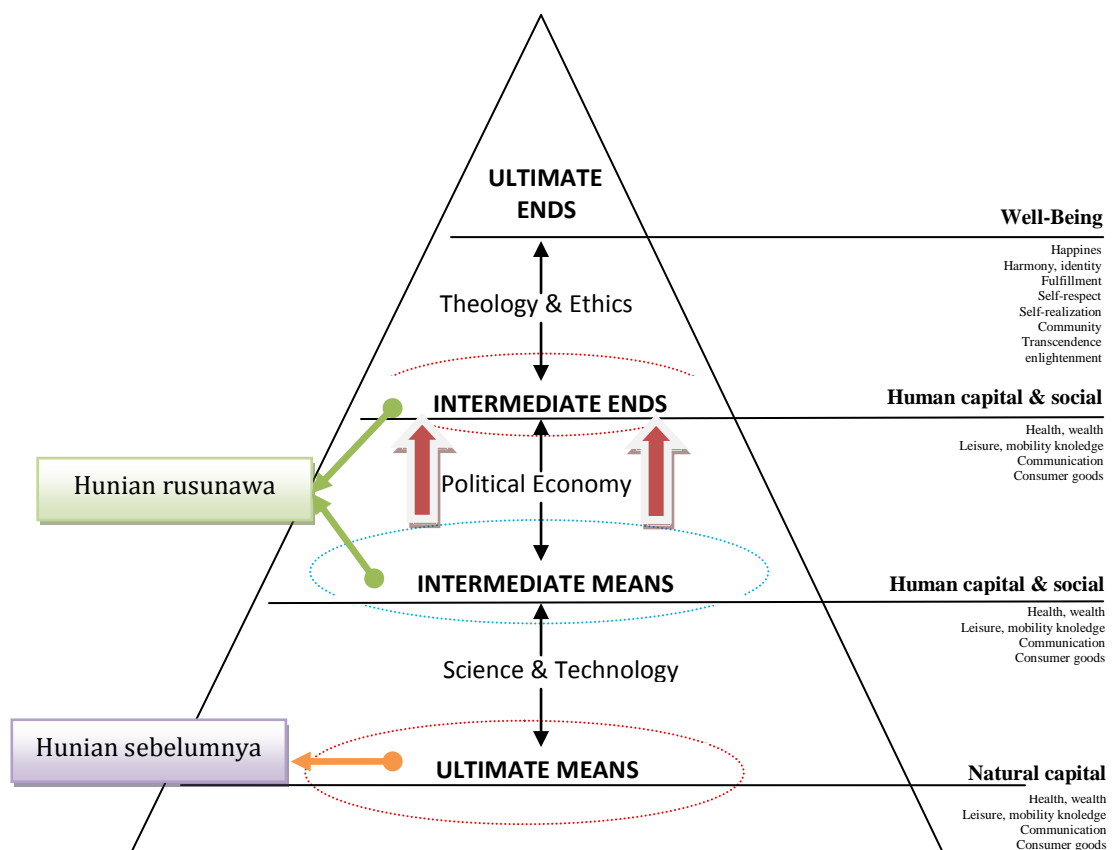
oleh komunitas yang lain. Hal ini disebabkan perilaku *out door living* masih terbawa hingga menghuni si rusunawa.

Sikap adaptasi terhadap lingkungan hunian vertikal memberikan pembelajaran terhadap perilaku sosial penghuni untuk bisa menerima atas kondisi lingkungan tinggalnya. Sikap tenggang rasa menghadapi permasalahan hak dan kewajiban penghuni menunjukkan indikasi ke arah positif dalam peningkatan kualitas hidup penghuni. Melaksanakan dan memberikan aktivitas yang bermanfaat kepada orang lain merupakan bentuk adanya perubahan kualitas hidup (Kane dalam Yuan, 1994)

Dari hasil analisis perbandingan tinggal di rusunawa dengan tinggal pada hunian sebelumnya, penghuni merasa lebih *comfort* (nyaman) untuk tinggal di rusunawa. Pertimbangannya adalah terjadinya perubahan kualitas hidup yang lebih baik walaupun belum sampai pada level sejahtera. Perubahan kualitas hidup terlihat dari perbandingan antara hunian sebelum di rusunawa (kualitas hidup yang rendah) dengan hunian rusunawa yang mengalami peningkatan kualitas hidup pada level sedang. Pada hunian perkampungan sebelum rusunawa, kualitas hidup penghuni baru terindikasi dari terpenuhinya kebutuhan dasar dengan bergantung pada kondisi alam lingkungannya (*ultimate means*,) menuju kepada terpenuhinya kebutuhan primer dengan pemanfaatan teknologi dan informasi walaupun sepenuhnya belum bisa mencukupi (*intermediate means*) pada saat tinggal di rusunawa. Bahkan kecenderungan yang terjadi perilaku penghuni menunjukkan kualitas hidup yang positif menuju level *intermediate ends* yaitu terpenuhinya kebutuhan sekunder (Gambar 4.8)

4.3.2 Manfaat Kepuasan Tinggal terhadap Kualitas Hidup Penghuni

Pada dasarnya harapan penghuni terhadap kualitas hunian yang bisa memberikan kepuasan dan kenyamanan tinggal merupakan motivasi mereka untuk mendapatkan kualitas hidup yang lebih baik. Perubahan dan peningkatan kualitas hidup penghuni merupakan *outcome* yang diraih dari kenyamanan tinggal di rusunawa yang berdampak pada tingkat kesejahteraan penghuni. Kenyamanan tinggal yang dirasakan dan di dapatkan dari kualitas fisik dan non fisik lingkungan rusunawa akan membawa dampak yang positif bagi perkembangan kehidupan di

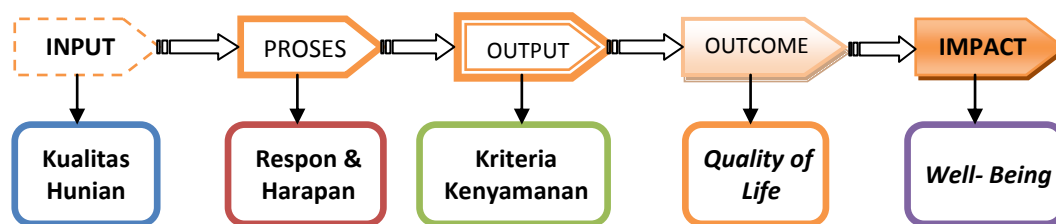


Sumber: Diolah dari Meadows, 1998

GAMBAR 4.8.
TINGKAT KUALITAS HIDUP SEBELUM
DAN SESUDAH TINGGAL DI RUSUNAWA

masa depan. Harapannya keberlanjutan atas kondisi tersebut terus berlangsung dengan penerapan kriteria kenyamanan tinggal yang dibutuhkan penghuni rusunawa.

Jika dirunut proses pembentukan kriteria kenyamanan hingga pada titik kesejahteraan sebagai sebuah dampak positif dari *quality of life* yang didapatkan dari penerapan kriteria kenyamanan tinggal tersebut, dapat digambarkan sebagai berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.9.
TAHAPAN PERUMUSAN KRITERIA

Dalam analisis ini, kenyamanan tinggal akan membawa kemanfaatan terhadap perubahan kualitas hidup penghuni dan harapannya terjadi peningkatan ke arah kesejahteraan. Secara kontekstual perubahan kualitas hidup bagi para penghuni sebuah tempat tinggal susun meliputi berbagai aspek yang sangat kompleks. Kualitas hidup yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kondisi yang merujuk kepada pengertian kualitas hidup dari aspek fisiologis, psikologis, spiritual, sosial-politik, ekonomi dan budaya yang baik. Kualitas hidup yang baik tercapai jika kualitas fisiologis, psikologis, spiritual, sosial-politik, ekonomi dan budaya tergolong baik (Root,2001).

Peningkatan kualitas hidup penghuni yang merupakan dampak tercapainya kenyamanan tinggal di rusunawa adalah sebagai berikut:

- a. Tingkat Kesehatan dan Pemahaman Penghuni Terhadap Lingkungan Hunian Meningkat

Penyediaan fasilitas dan prasarana rumah susun yang bisa digunakan dan dimanfaatkan secara baik akan menjadikan sebuah hunian yang nyaman tinggal. Keberfungsian sarana dan prasarana yang baik diantaranya kebutuhan air bersih, pengolahan limbah, pengelolaan sampah, penggunaan listrik dan akses jalan penghubung berdampak pada kondisi lingkungan yang berkualitas. Pelayanan kesehatan, fasilitas pendidikan yang memadai dan kebutuhan ruang rekreatif bisa membawa dampak pada peningkatan kualitas hidup dan kesehatan bagi orang yang terlayani.

Harapannya adalah kebutuhan air tercukupi, sehingga manfaatnya penghuni rusunawa bisa merasakan kesehatan yang baik, lingkungan yang sehat pula. (IV.W.07.4)

Dampak yang terjadi dengan kondisi kesehatan dan tingkat pemahaman penghuni terhadap kondisi lingkungan tinggalnya, juga ditandai dengan peningkatan kesejahteraan penghuni. Kesejahteraan penghuni yang meningkat ditandai dengan terpenuhinya kebutuhan pokok berupa papan, sandang dan pangan. Indikasi yang bisa dilihat adalah kenyamanan tinggal bisa mempengaruhi semangat kerja dan persaingan hidup untuk mencapai tingkat kesejahteraan yang diharapkan yang ditandai dengan peningkatan kondisi ekonomi penghuni. Dengan peningkatan ekonomi tersebut segala kebutuhan hidup dan kebutuhan pokok akan terpenuhi demi menjaga dan melindungi dari penyakit serta kemampuan untuk mengobati diri dengan berbagai cara jika terkena penyakit.

Dari **aspek fisiologis**, kualitas hidup penghuni terjadi peningkatan terbukti terjadinya perubahan kualitas hidup dari sisi kesehatan dan pemahaman terhadap kondisi lingkungannya. Kualitas kesehatan yang terjamin menjadikan organ-organ fisiologis masyarakat penghuni berfungsi semestinya yang berpengaruh terhadap produktivitas kerja dan aktivitas penghuni sehari-hari. Hal ini berpengaruh terhadap peningkatan ekonomi penghuni yang berdampak positif pada pemenuhan kebutuhan hidup dan kesejahteraannya.

b. Perkembangan Mental yang Baik dalam Menghadapi Masalah

Tinggal di lingkungan baru dan belum terbiasa dengan kondisi lingkungan vertikal dan komunal, akan membawa penghuni kepada proses adaptasi terhadap lingkungan barunya. Secara psikologis, jika kondisi lingkungan tinggalnya nyaman dan baik, maka tingkat kesehatan mentalpun baik. Jika kesehatan mental penghuni baik maka kualitas psikologisnya baik. Mental yang baik dalam menghadapi permasalahan yang sering terjadi di lingkungan rusunawa akan menghasilkan solusi yang bisa menghilangkan permasalahan yang ada.

"sebenarnya para penghuni disini sudah digembleng dari pengalaman hidup waktu tinggal di kampung mas, apalagi disini juga lumayan banyak permasalahan yang coba kita selesaikan bersama-sama. Kita tinggal di sini kan kepingin nyaman artinya tidak ada masalah, kalau ada masalah bisa diselesaikan secara baik-baik". (VI.W.01.1)

Kemampuan mental penghuni yang teruji ini adalah menyesuaikan diri secara aktif dalam menghadapi dan mengatasi masalah hunian dengan tetap mempertahankan stabilitas diri. Ketika berhadapan dengan kondisi hunian baru serta memiliki penilaian nyata baik tentang kehidupan maupun keadaan diri sendiri, juga menjadi penentu kemampuan mental yang baik. Kondisi hunian yang nyaman adalah kondisi lingkungan yang tidak bermasalah. Jika muncul permasalahan yang merujuk pada tuntutan lingkungan tempat huniannya, masyarakat sesama penghuni dan mencakup tuntutan kenyataan kondisi lingkungan di sekitarnya, maka masalah tersebut dapat diselesaikan dengan baik dan membawa kemanfaatan bersama.

Jadi kenyamanan yang telah dirasakan dalam sebuah hunian akan berdampak dan bermanfaat pada peningkatan **kualitas psikologis** penghuninya. Kenyamanan memberikan kesiapan mental bagi penghuninya untuk bisa beradaptasi terhadap lingkungannya dan mampu menghadapi setiap permasalahan yang berkembang serta pengendalian diri. Misalnya kenyamanan dari sisi kecukupan kebutuhan ruang akan memberikan keleluasaan gerak bagi penghuni untuk beraktivitas setiap hari, sehingga dapat merangsang perkembangan fisik, mental dan potensi spiritual serta memberikan keleluasaan pribadi, sehingga akan bermanfaat bagi peningkatan kualitas psikologis penghuninya.

c. Penyesuaian Diri dan Kemampuan Menerima Kondisi Lingkungan yang Ada

Penyesuaian diri terhadap kondisi lingkungan tinggal dan bisa menyelaraskan terhadap kondisi fisik maupun interaksi sosial rusunawa dimana ia tinggal, akan bisa cepat tercapai pada kondisi hunian yang nyaman. Berbeda dengan koondisi hunian yang tidak memadai dan tidak layak, proses adaptasi sangat sulit, karena penghuni berusaha menolak sebuah kondisi yang tidak sesuai dengan harapannya. Namun pada kondisi yang nyaman dan sesuai dengan harapan tinggal, penghuni harus mempunyai kemampuan untuk

memahami dan menerima terhadap kondisi yang ada (*nrimo*) bahkan kondisi-kondisi yang tidak menyenangkan dan menyakitkan.

“mas sebenarnya penghuni sini sudah banyak *nrimo* atas kondisi yang ada, tapi karena kebutuhan yang harus dipenuhi ya begini jadinya”. (II.W.08.1)

Sikap toleransi dan menghormati kepentingan penghuni yang lain menunjukkan kedewasaan hidup bersosialisasi. Apalagi tinggal di rusunawa syarat dengan aturan sosial yang membatasi kepentingan dan kebutuhan pribadi, untuk digunakan untuk kepentingan bersama. Jadi manfaat yang bisa diambil dari kenyamanan tinggal adalah sikap dan perilaku yang bisa beradaptasi dengan kondisi lingkungan sekitarnya dan tidak individualistis.

Manfaat kenyamanan tinggal tersebut menunjukkan terjadinya peningkatan **kualitas spiritual** penghuni. Dalam kondisi nyaman atas tempat tinggalnya, penghuni bisa merasakan dan menyatu dengan kondisi lingkungannya yang berarti bahwa penghuni bisa menerima atas apa yang diberikan oleh penciptanya. Keyakinan terhadap Tuhan yang kuat menjadikan penghuni merasakan dan mengerti tentang kehidupan manusia dan keyakinan tentang hidup itu sendiri.

d. Perilaku Sosial yang Baik dengan Memberikan Kemanfaatan bagi Penghuni yang Lain

Dalam setiap komunitas komunal seperti rusunawa setiap individu penghuni harus ikut terlibat dalam urusan-urusan sosial. Dalam arti kodrat manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa lepas dari kepentingan dan interaksi dengan individu yang lain. Apalagi di lingkungan yang padat dan hunian yang berdekatan antar penghuni selalu bertemu, berkomunikasi dan berinteraksi sehingga terjalin kerjasama dan tukar informasi yang baik dengan penghuni yang lain. Tapi dampak buruknya adalah terjadi silang pendapat, pertengkaran dan perselisihan. Apabila penghuni bisa menempatkan dan berintrospeksi diri bahwa dirinya berada di lingkungan sosial yang penuh dengan berbagai kepentingan, maka permasalahan akan diselesaikan dengan baik.

“kalau nyaman kan artinya tidak punya tanggungan apa-apa, jadi untuk berbuat yang baik-baik itu rasanya juga enteng, untuk nolong orang juga ikhlas”. (VI.W.06.8)

Kualitas sosial penghuni mencakup status sosial, posisi sosial, hubungan interpersonal, kebermanfaatan dalam masyarakat hunian dan tingkat penghargaan sosial yang diterimanya. Posisi ini akan berhubungan dengan keterlibatan dan partisipasi penghuni dalam pembuatan-pembuatan keputusan dalam lingkungan hunian, pemberlakuan rasa adil serta memiliki kesempatan yang sama dalam menikmati fasilitas umum atau benda/ruang bersama sesuai dengan norma dan aturan yang berkembang. Sehingga kemanfaatan setiap penghuni terhadap penghuni yang lain dan terhadap lingkungannya merupakan pengejawantahan dari manfaat kenyamanan dalam sebuah unit rumah susun. Pemahaman bahwa seorang penghuni yang mendapatkan kenyamanan tinggal akan bereaksi dan mempunyai kecenderungan untuk memberikan kemanfaatan terhadap lingkungan sosialnya.

e. Peningkatan Kualitas Ekonomi Penghuni dan Semangat Kerja

Sebuah hunian yang diharapkan oleh penghuninya dengan menikmati kenyamanan dan kepuasan tinggal, akan mempengaruhi tingkat kehidupan ekonomi penghuninya. Hal ini ditandai dengan adanya daya ekonomi penghuni yang mencakup kemampuan membeli, memiliki dan mengkonsumsi barang dan jasa serta pendidikan bagi anak-anaknya yang merupakan kebutuhan primer, skunder maupun tersier. Hunian rusunawa yang diharapkan akan membawa pengaruh kepada penghuninya untuk menyisihkan uang dari kemampuan pengeluaran bulanan, baik uang sewa rumah, iuran sosial maupun retribusi jasa yang digunakan.

Kenyamanan juga mempengaruhi jiwa semangat untuk bekerja dan mencari nafkah untuk kehidupan keluarganya, karena sudah tidak ada lagi pengeluaran dan permasalahan hunian yang membebani dan harus ditanggung. Dengan semangat kerja tersebut tentunya akan meningkatkan pendapatannya sehingga mempunyai kemampuan membeli kebutuhan keluarga. Semakin tinggi kemampuan membeli, memiliki dan mengkonsumsi barang yang dimiliki seseorang, semakin tinggi pula kualitas ekonominya. Kemampuan itu

umumnya selaras dengan penghasilan atau upah yang diperoleh seseorang penghuni dalam satuan waktu tertentu. Oleh karenanya sering juga disimpulkan bahwa semakin tinggi penghasilan seseorang, semakin tinggi pula **kualitas ekonominya** serta kesejahteraan.

f. Perencanaan dan Pengembangan Diri di Masa Depan

Manfaat kenyamanan tinggal yang dirasakan oleh penghuni rusunawa ternyata membawa pengaruh terhadap kemampuan dan kesempatan seorang penghuni dalam merencanakan dan mengembangkan diri di masa mendatang. Tidak adanya beban yang ditanggung dari kualitas hunian yang ditempati menyebabkan cara pandang penghuni untuk mendapatkan kualitas hidup yang lebih baik dari kondisi sekarang. Kualitas ini merupakan implikasi dari manusia sebagai makhluk budaya yang memiliki potensi dan kemampuan untuk berkembang lebih baik dari apa yang ada sebelumnya maupun kondisi sekarang.

Pemahaman penghuni yang bisa membandingkan kehidupan tinggal di tempat sebelum tinggal di rusunawa, membawa sikap aktif dari penghuni untuk mendapatkan kondisi yang lebih baik agar bisa mencukupi kebutuhannya dan keluarganya di kemudian hari. Para penghuni rusunawa tidak hanya bisa menerima dan bereaksi terhadap tuntutan-tuntutan yang ada di depan matanya tetapi juga dapat merencanakan masa depan dan menciptakan hal-hal baru sesuai dengan gambaran masa depan yang dibayangkannya. Tindakan tersebut didukung dengan potensi setiap manusia yang bisa berkembang menjadi lebih baik.

“ya sapa yang nggak ingin dapat yang lebih baik mas, saya penginnya sih disini bisa nyaman dan ada manfaatnya artinya ke depan saya bisa dapat yang lebih baik untuk keluarga”. (VI.W.04.8)

Kualitas hidup yang berkembang lebih mengarah kepada pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari. Bila kebutuhan sehari-hari terpenuhi maka bisa dikatakan kualitas hidupnya berubah atau meningkat, karena melihat kondisi sebelumnya dengan tingkat pendapatan yang rendah. Tingkatan yang lebih tinggi lagi dari kualitas hidup penghuni adalah apabila kondisi yang sudah

baik bisa berlanjut hingga masa depannya dan bermanfaat bagi generasinya. Pada tingkatan seperti itu, penghuni rusunawa baru bisa merasakan kenyamanan dan kepuasan tinggal yang diharapkan yang bermanfaat bagi peningkatan kualitas hidupnya yang berkelanjutan.

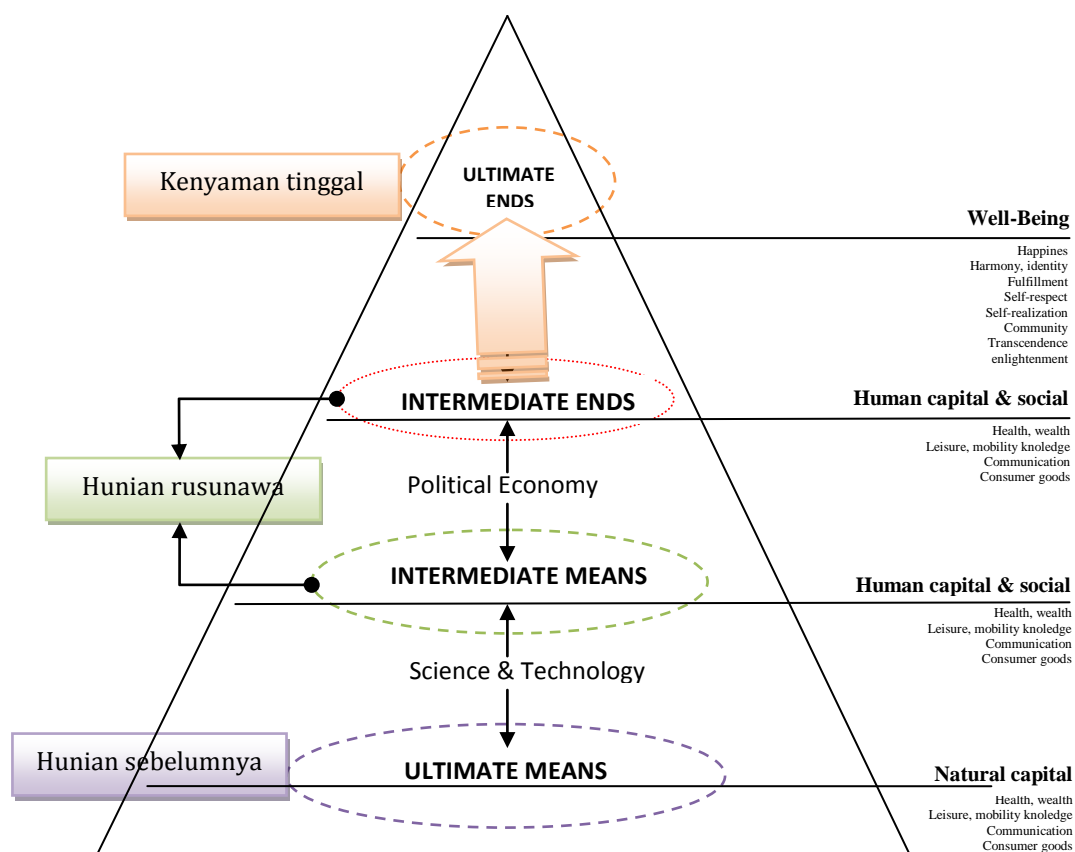
Proses perubahan kualitas hidup mengalami peningkatan dari kondisi tidak nyaman ke kondisi nyaman huni. Faktor yang mempengaruhi terjadinya peningkatan kualitas hidup tersebut adalah penerapan kriteria-kriteria kenyamanan tinggal yang telah tersusun dan perbandingan antara kehidupan tinggal sebelum di rusunawa, pada saat di rusunawa dan pada hunian yang telah menerapkan kriteria kenyamanan tinggal. Berdasarkan aspek pemenuhan kebutuhan hidup (Meadows, 1998), dengan terbentuknya kriteria kenyamanan tinggal yang notabene terwujudnya kondisi nyaman tinggal, maka kualitas hidup penghuni mengalami perubahan dari kualitas hidup sedang (*intermediate means*) menuju kualitas hidup yang baik (*intermediate ends*) hingga proses menuju kualitas hidup yang sangat baik (*ultimate ends*) atau tingkat sejahtera (Gambar 4.10).

Kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk dalam peningkatan kualitas hidup merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dan diterapkan secara bersama-sama. Jadi peningkatan kualitas hidup penghuni rusunawa merupakan dampak atas penerapan kriteria yang menunjukkan kondisi nyaman tinggal bagi penghuni rusunawa (Gambar 4.11).

4.4 Analisis Tindak Lanjut

4.4.1 Kenyamanan tinggal Sebagai Prioritas Pembangunan Rusunawa yang Berkelanjutan

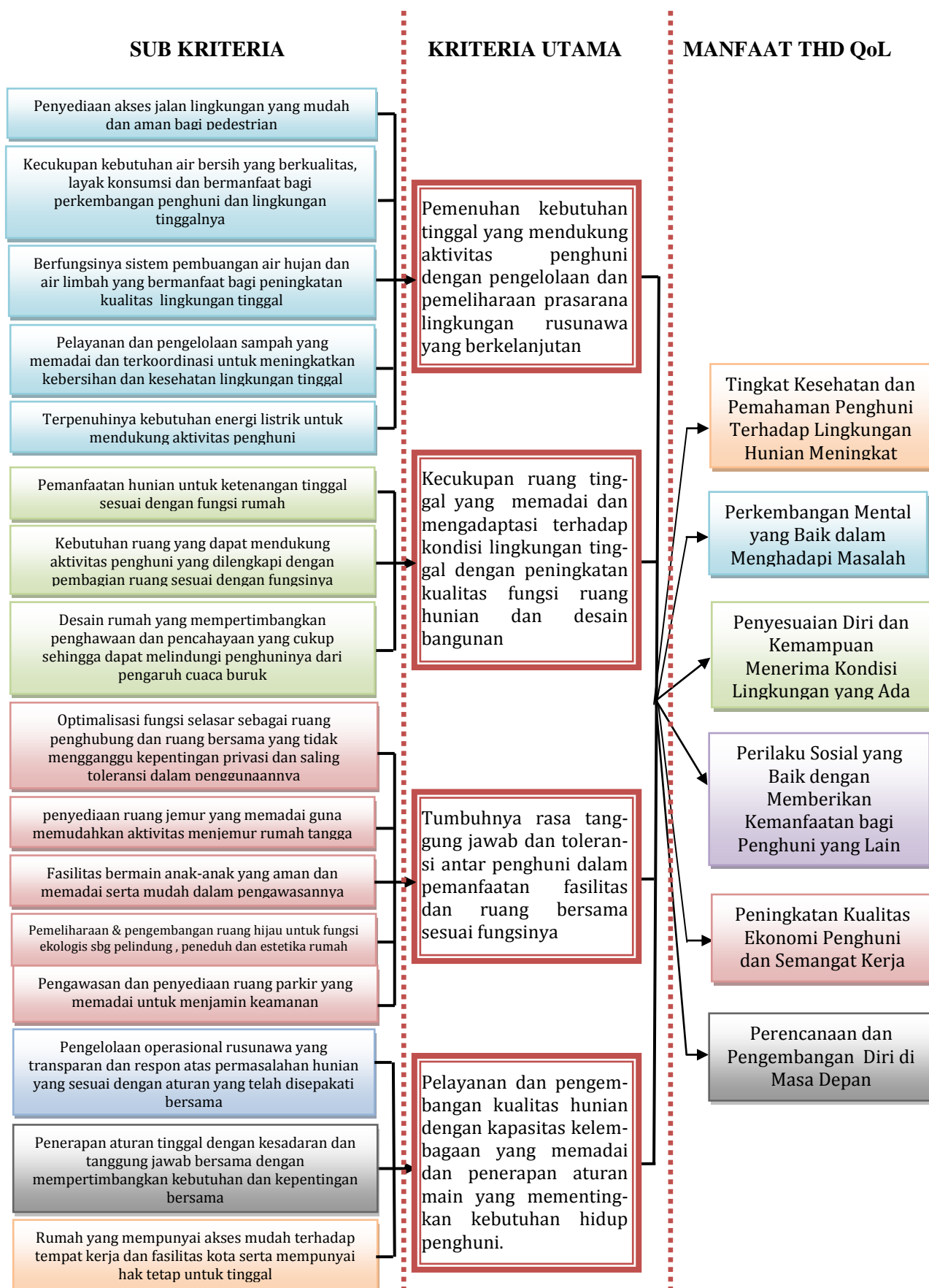
Kenyamanan tinggal merupakan sebuah pilihan bagi penghuni terhadap kualitas huniannya dalam mencapai kualitas hidup yang berkelanjutan. Pilihan tersebut merupakan hak setiap orang apapun status ekonomi dan sosialnya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang mempunyai kemanfaatan bagi peningkatan kualitas hidupnya di masa mendatang. Dalam menentukan pilihan terhadap hunian yang nyaman, selalu diikuti dengan harapan-harapan karena kondisi tempat tinggal yang tidak sesuai kebutuhan.



Sumber: Diolah dari Meadows, 1998

GAMBAR 4.10.
TINGKAT KUALITAS HIDUP PADA SAAT NYAMAN TINGGAL

Munculnya kriteria-kriteria kenyamanan tinggal didasarkan pada penilaian terhadap kualitas hunian, respon penghuni, harapan penghuni dan pengalaman bertempat tinggal. Namun dasar dari semua itu adalah bagaimana pemahaman dan penerapan tentang definisi dan fungsi rumah bahwa rumah merupakan tempat berlindung yang dibuat dari beberapa dasar kebutuhan untuk kelangsungan hidup manusia. Rumah tidak dapat hanya dipandang secara fisik sebagai benda mati semata, namun lebih dari itu perumahan merupakan proses bermukim, yakni kehadiran manusia dalam ruang hidup lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan manusia dalam melaksanakan kegiatan sosialisasi.



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.11.
KETERKAITAN KRITERIA DAN MANFAATNYA
TERHADAP QUALITY OF LIFE

Kriteria kenyamanan tinggal dalam penelitian ini menunjukkan gambaran realita bahwa kebutuhan rumah bagi masyarakat miskin tidak cukup hanya menyediakan rumah sebagai tempat tinggal dan istirahat dalam mempertahankan hidupnya, tapi lebih dari itu setiap individu mengharapkan sebuah hunian yang nyaman dan membawa manfaat bagi peningkatan kualitas hidupnya. Walaupun menurut Panudju (1999), penyediaan rumah atas kualitas huniannya tergantung dari tingkat penghasilan seseorang. Semakin rendah tingkat penghasilan seseorang maka prioritas terpenting dalam pemilihan dan penyediaan rumah hanya sebatas untuk tempat berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidup. Kualitas hunian atas kedekatan dengan lokasi kerja, status kepemilikan rumah dan pemilikan lahan menjadi prioritas kedua. Sedangkan bentuk dan kualitas rumah, fasilitas sosial dan kenyamanan menjadi prioritas akhir.

Pembangunan rusunawa sebagai solusi pemenuhan kebutuhan perumahan dalam meremajakan permukiman kumuh, dalam konteks perkotaan pembangunan rusunawa sebenarnya cukup strategis untuk menanggulangi masalah pemukiman kota. Apalagi pembangunan kota yang cenderung melebar jelas akan berakibat kota semakin meluas dan sulit dikendalikan. Mengatasi keterbatasan lahan, perumahan vertikal ini mampu menyediakan unit rumah secara masal dengan sarana dan prasarana yang melengkapinya. Namun di banyak kota termasuk Kota Yogyakarta kecenderungan pembangunan rusunawa dilakukan secara parsial dan hanya menyelesaikan sesaat. Pemerintah dan pemerintah daerah dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggal hanya sebagai penyedia (provider) belum memenuhi fungsi sebagai pemberdaya (enabler) yang memikirkan kelanjutan dari penyediaan perumahan sosial tersebut.

Perubahan paradigma dari penyedia menjadi pemberdaya atas pengembangan dan pembangunan rusunawa, mengharuskan kenyamanan tinggal menjadi prioritas yang dijadikan pertimbangan dalam pembangunan rusunawa yang berkelanjutan. Kriteria kenyamanan tinggal akan menjadi standar keberhasilan dalam mengevaluasi hasil pembangunan rusunawa. Keberhasilan pembangunan fisik rusunawa bukan menjadi tolok ukur kemanfaatan dan keberlanjutan suatu hunian, tetapi proses keberlangsungan tinggal yang akan

membawa dampak positif bagi perubahan kualitas hidup yang lebih baik bagi penghuninya.

Kriteria-kriteria yang telah terbentuk dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan masukan dalam mengevaluasi bagi dampak penghunian rusunawa dan perencanaan pengembangan serta pembangunan rusunawa di masa mendatang. Paling tidak kriteria-kriteria kenyamanan tinggal tersebut bisa memberikan arahan, penyeimbang dan standar yang harus dipenuhi dalam perencanaan dan pengelolaan rusunawa yang berkelanjutan. Namun demikian untuk bisa menilai keberhasilan dan pelaksanaan serta penerapan kriteria-kriteria kenyamanan tinggal tersebut, diperlukan tolok ukur berupa indikator-indikator sebagai alat untuk mengukur perkembangan pembangunan rusunawa dan mengevaluasi secara periodik. Menurut Corson (1996), indikator merupakan suatu alat untuk menilai suatu permasalahan pembangunan yang muncul sehingga mendorong pelaku pembangunan untuk melakukan *feedback* dan mengevaluasi atas kekurangan dan permasalahan tersebut menjadi kondisi yang lebih baik.

4.4.2 Kontribusi dan Pemanfaatan Kriteria Kepuasan Tinggal

Kriteria kepuasan tinggal yang telah terbentuk diharapkan dapat memberikan kontribusi dan kemanfaatan bagi pengembangan dan pembangunan rusunawa pada masa mendatang. Pada penerapannya dapat bermanfaat bagi peningkatan kualitas hidup penghuni rusunawa ke tingkat sejahtera. Namun bagaimana pemanfaatan kriteria kepuasan tinggal tersebut supaya kondisi hunian yang nyaman dapat diwujudkan sehingga kualitas hidup yang diharapkan penghuni dapat tercapai secara berkelanjutan. Peran para pelaku pembangunan baik dari pemerintah, masyarakat dan swasta sangat diperlukan untuk mewujudkan sebuah hunian yang nyaman dan rumah dapat berfungsi sebagai tempat tinggal.

Rumah yang baik adalah rumah yang bisa memberikan kenyamanan kepada penghuninya dan memberikan kebutuhan rumah itu sendiri berdasarkan fungsinya. Budihardjo (1994:57) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah yang bisa memberikan kenyamanan bagi

penghuninya dan meningkatkan kualitas hidup orang yang tinggal di dalamnya, adalah:

- 1) Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan kebutuhan badani.
- 2) Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- 3) Rumah memberikan peluang untuk berinteraksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.
- 4) Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai "*Status Conferring Function*", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- 5) Rumah sebagai aktualisasi diri yang diejawantahkan dalam bentuk perwujudan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang mempribadi.

Perumusan kriteria kepuasan tinggal ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kepentingan masyarakat dan pemerintah kota, khususnya dapat memberikan masukan positif bagi keberlanjutan pembangunan rusunawa di kemudian hari. Dalam Tabel IV.2 dapat tersusun kontribusi dan peran kriteria kepuasan tinggal serta tindak lanjut penerapannya.

TABEL IV.2
KONTRIBUSI KRITERIA KEPUASAN TINGGAL

KRITERIA	JUSTIFIKASI MAKNA	KONTRIBUSI
Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan	Penyediaan prasarana lingkungan rusunawa saat ini belum tersambung dengan sistem prasarana kota dan pemanfaatannya tidak optimal karena kualitas prasarana yang menurun. Perlu adanya peningkatan dan penyediaan prasarana lingkungan hunian yang memadai dan dapat dimanfaatkan secara berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan tinggal sehingga dapat meningkatkan produktivitas kerja dan	<ul style="list-style-type: none"> • Kriteria ini berguna untuk memberikan masukan kepada penyelenggara pembangunan agar dalam perencanaan dan pembangunan rusunawa ke depan memprioritaskan penyediaan prasarana lingkungan yang memadai dan terencana sesuai dengan sistem dan tata ruang kota. • Pemeliharaan prasarana terbangun menjadi tanggung jawab bersama baik dari

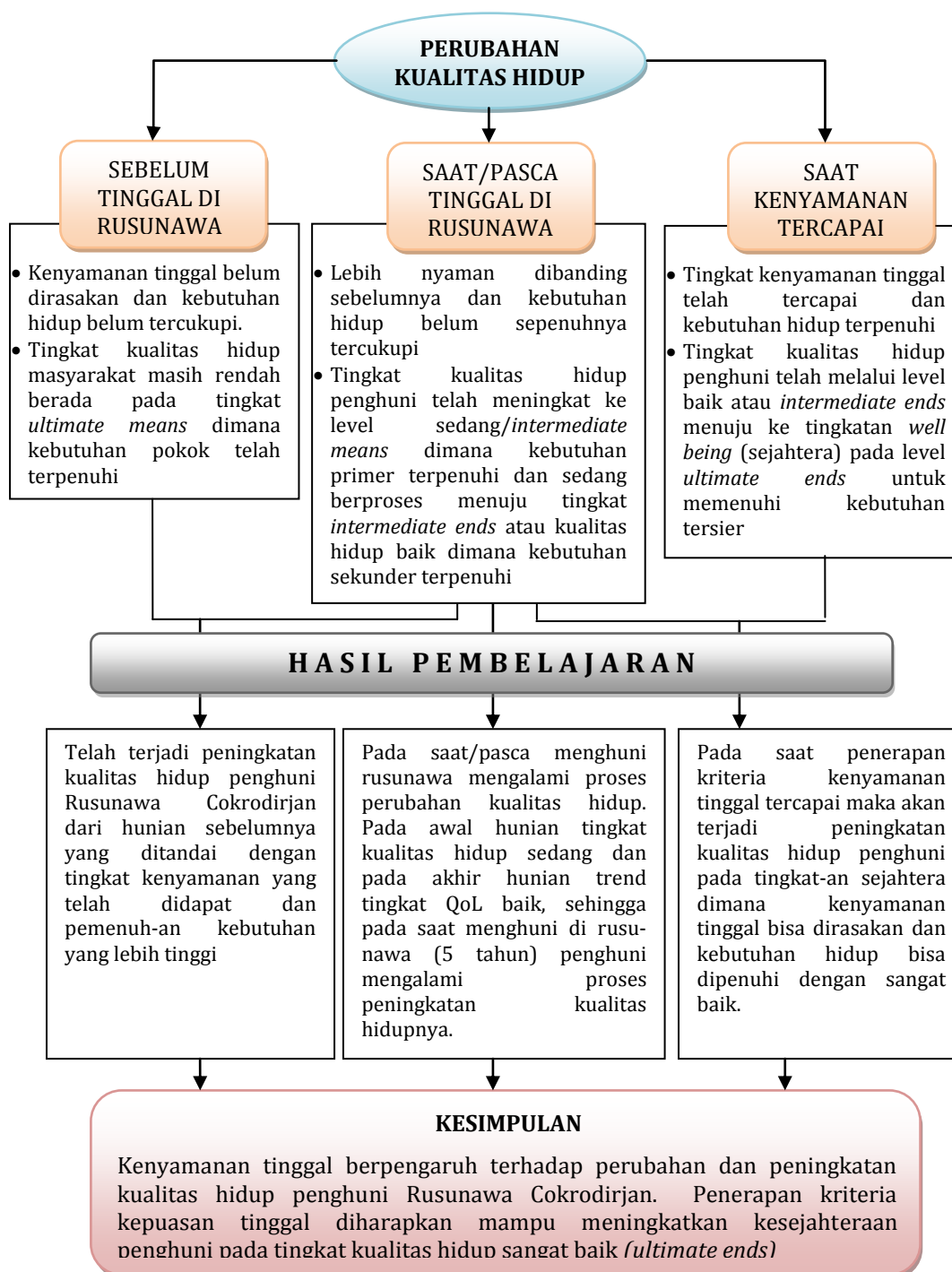
Lanjutan

KRITERIA	JUSTIFIKASI MAKNA	KONTRIBUSI
	aksesibilitas kegiatan sehari-hari para penghuninya	penghuni, pengelola maupun pemerintah setempat, sehingga pemanfaatannya dapat berkelanjutan
Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas fungsi ruang hunian dan desain bangunan	Kebutuhan ruang yang kurang dari sisi keluasan dan fungsi ruang yang tidak memadai berdampak buruk terhadap kondisi psikologis dan aktivitas penghuninya. Perlu adanya pemenuhan kecukupan ruang tinggal dan standarisasi bangunan yang memadai sehingga dapat memenuhi fungsi rumah sebagai tempat tinggal dan istirahat, tempat berlindung dan membina keluarga	<ul style="list-style-type: none"> • Pemenuhan kebutuhan ruang agar sesuai dengan standar kebutuhan ruang penghuni dan kualitas bangunan memperhatikan kenyamanan penghuni. • Bagi masyarakat dengan kecukupan ruang tinggal di rusunawa, maka rusunawa menjadi pilihan tinggal yang cukup nyaman • Pembangunan rusunawa agar memperhatikan dan memenuhi kebutuhan ruang bagi penghuni untuk kenyamanan dan kualitas hidup yang lebih baik
Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya	Penggunaan fasilitas dan ruang bersama yang tidak sesuai fungsinya dapat menimbulkan konflik sosial dan perselisihan antar penghuni, sehingga perlu adanya penerapan fungsi fasilitas bersama sebagai kelengkapan hunian rusunawa untuk menampung setiap aktivitas penghuni secara bersama dan menunjang kebutuhan penghuni sehari-hari	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas rusunawa sebagai penunjang aktivitas penghuni agar bisa dimanfaatkan secara optimal • Penghuni menggunakan fasilitas bersama dengan rasa tanggung jawab dan kebersamaan
Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni.	Ketidaktransparasian pengelolaan rusunawa berdampak pada ketidakpercayaan penghuni terhadap lembaga pengelola dan sikap tidak peduli terhadap lingkungan tinggalnya termasuk patuh terhadap tata tertib yang ada. Perlu adanya peningkatan pelayanan kelembagaan yang respon terhadap permasalahan dan kebutuhan penghuni dan bertanggung jawab terhadap operasionalisasi hunian dengan kedisiplinan penerapan regulasi yang telah disepakati bersama	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluasi terhadap pemberdayaan kelembagaan rusunawa dan regulasinya, sehingga proses kehidupan penghuni dapat berjalan dengan baik sesuai harapannya • Kerjasama yang baik antara penghuni dan lembaga pengelola serta pemerintah kota untuk menjaga kualitas hunian yang diharapkan

Sumber: Hasil Analisis, 2010

4.4.3 Hasil Pembelajaran

Setelah melakukan analisis terhadap perumusan kriteria kepuasan tinggal, maka hasil analisis tersebut dapat dirinci ke dalam skema yang akan dijadikan panduan dalam menyusun kesimpulan dan rekomendasi. Dalam rincian tersebut dapat diketahui hasil pembelajaran dari temuan penelitian ini seperti Gambar 4.12 berikut ini:



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.12.
HASIL PEMBELAJARAN PERUBAHAN KUALITAS HIDUP

BAB V

PENUTUP

5.1 Temuan Studi

Berdasarkan proses analisis yang dilakukan dalam penelitian ini maka dapat ditemukan bahwa permasalahan kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan merupakan input yang berfungsi sebagai stimulus munculnya respon penghuni. Respon yang diikuti dengan harapan-harapan penghuni dalam mencapai hunian yang nyaman merupakan proses dalam mencapai sebuah kondisi kenyamanan tinggal. Temuan studi yang dihasilkan dalam penelitian ini adalah:

1. Permasalahan kualitas hunian rusunawa membawa dampak dan akibat negatif terhadap menurunnya kualitas lingkungan hunian yang menyebabkan kenyamanan tinggal menurun. Hal ini yang menjadikan respon penghuni muncul untuk mendapatkan kondisi kenyamanan tinggal dari kualitas hunian yang tidak sesuai dengan harapannya, diantaranya:
 - a) Prasarana lingkungan rusunawa yang tidak memadai menyebabkan produktivitas dan aktivitas kerja sehari-hari penghuni menurun.
 - b) Kualitas ruang hunian yang tidak mencukupi kebutuhan penghuninya berdampak pada perkembangan psikologis yang tidak baik
 - c) Fasilitas bersama yang tidak termanfaatkan secara optimal berdampak pada konflik sosial antar penghuni
 - d) Pengelolaan rusunawa yang tidak memenuhi kepentingan penghuni berdampak pada ketidakpedulian penghuni terhadap aturan hunian yang telah ditetapkan.
2. Respon penghuni selalu diikuti dengan harapan-harapan untuk mendapatkan kenyamanan tinggal yang bisa dirasakan dalam rumah tinggalnya. Harapan muncul karena tidak setiap respon yang muncul, baik berupa pernyataan, keluhan dan tindakan dari penghuni, dapat menyelesaikan permasalahan hunian yang ada.
3. Harapan penghuni terhadap kualitas hunian yang nyaman merupakan embrio dari kriteria utama yang terbentuk dari hasil pengelompokan sub-sub kriteria

berdasarkan fokus permasalahan kualitas hunian dan respon penghuni atas kenyamanan tinggal.

4. Kriteria-kriteria kenyamanan tinggal bermanfaat dan berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni. Hal ini juga didasarkan kepada pengalaman, pemahaman dan perbandingan penghuni terhadap hunian sebelumnya. Perbandingan terhadap standarisasi teknis pembangunan rusunawa belum jaminan terhadap kenyamanan tinggal yang diharapkan penghuni.
5. Tinggal di rusunawa membawa dampak kecenderungan ke arah perubahan kualitas hidup yang lebih baik daripada tinggal pada hunian sebelumnya. Penerapan kriteria kenyamanan tinggal memberikan manfaat peningkatan kualitas hidup pada tingkat sejahtera (*ultimate ends*).

5.2 Kesimpulan

Kesimpulan hasil penelitian tentang kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap kualitas huniannya adalah:

1. Respon yang dilakukan penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian adalah sebuah reaksi atas stimulus kondisi yang tidak diharapkan untuk mendapatkan kenyamanan tinggal. Hasil analisis respon dan harapan penghuni tersebut menghasilkan 4 (empat) kriteria kepuasan tinggal yaitu:
 - a) Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan.
 - b) Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas fungsi ruang hunian dan desain bangunan.
 - c) Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya.
 - d) Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni.

Keempat kriteria tersebut telah diurutkan berdasarkan prioritas penerapan yang diharapkan oleh penghuni dan fokus permasalahan yang lebih dirasakan oleh penghuni serta membawa dampak negatif bagi kondisi kualitas hidupnya.

2. Pemanfaatan kriteria kenyamanan tinggal membawa dampak bagi peningkatan kualitas hidup penghuni. Hal itu ditandai dengan kecenderungan peningkatan pemenuhan kebutuhan hidup penghuni yang berdampak positif bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya. Manfaat kriteria kenyamanan tinggal terhadap kualitas hidup penghuni diantaranya:
 - a) Tingkat kesehatan dan pemahaman penghuni terhadap lingkungan hunian meningkat
 - b) Perkembangan mental yang baik dalam menghadapi masalah
 - c) Penyesuaian diri dan kemampuan menerima kondisi lingkungan yang ada
 - d) Perilaku sosial yang baik dengan memberikan kemanfaatan bagi penghuni yang lain
 - e) Peningkatan kualitas ekonomi penghuni dan semangat kerja
 - f) Perencanaan dan pengembangan diri di masa depan
3. Perubahan kualitas hidup dapat dilihat dari perkembangan hidup sebelum tinggal di rusunawa, pada saat/pasca hunian rusunawa dan pada saat kenyamanan tinggal tercapai. Dari trend yang berkembang, kualitas hidup penghuni mengalami peningkatan dari tingkat *ultimate means* atau terpenuhinya kebutuhan pokok hingga pada tingkatan *ultimate ends* atau kualitas hidup sangat baik dengan terpenuhinya kebutuhan tersier penghuni.
4. Kriteria kenyamanan yang terbentuk bukan merupakan tolok ukur yang bisa menilai keberhasilan suatu hunian rusunawa, namun hasil penelitian ini bisa memberikan gambaran kondisi riil hunian Rusunawa Cokrodirjan setelah 5 tahun dihuni dan bisa memberikan masukan serta pertimbangan bagi perencanaan dan pembangunan rusunawa di masa mendatang.

5.3 Rekomendasi

Rekomendasi yang dihasilkan sebagai masukan terhadap perencanaan dan pembangunan rusunawa ke depan yang mempertimbangkan kenyamanan penghuni adalah:

1. Kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan indikator-indikator sebagai tolok ukur keberhasilan pembangunan rusunawa, sehingga bisa dijadikan acuan dalam merencanakan pembangunan rusunawa di masa mendatang.
2. Perlunya evaluasi dampak pembangunan rusunawa dengan memunculkan sebuah hunian yang nyaman huni dan bisa menjamin peningkatan kualitas hidup penghuninya.
3. Revisi terhadap standarisasi pembangunan rusunawa dengan menyesuaikan atau menyeimbangkan kebutuhan dan harapan masyarakat penghuni akan kualitas tempat tinggal yang nyaman huni dan jaminan peningkatan kualitas hidupnya.
4. Rusunawa bukan sekedar memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tetapi merupakan tempat berkembang dan membina kehidupan keluarganya menuju masa depan yang lebih baik. Pemerintah tidak cukup hanya sebagai penyedia rumah, tetapi harus memikirkan penyelesaian kebutuhan rumah sebelum, pada saat pembangunan maupun pasca hunian.
5. Pemerintah dapat meninjau kembali dasar kebijakan pembangunan rusunawa dengan mempertimbangkan kondisi kenyamanan tinggal bagi penghuninya serta mengevaluasi terhadap operasionalisasi rusunawa sehingga bisa diterima sebagai sebuah hunian yang nyaman yang diharapkan oleh penghuninya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonym. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Jakarta.
- Anonim, 2000, *Kebijakan dan Strategi Nasional Bidang Perumahan dan Permukiman*, Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah RI, Jakarta.
- Andi Hamzah & I Wayan Sudra, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta : 2000
- Azwar, Saifuddin, Drs. 2007. *Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Bagus Takwin, 2009, *Musik dan Kualitas Hidup* dari <http://groups.yahoo.com/group/vincentliong/message/11361>
- Budihardjo, Eko, 1994, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Catanese, Anthony J. & Snyder, James C, 1996, *Perencanaan Kota*, Jakarta : Erlangga
- Corson, Walter H. 1996. "Measuring Sustainability: Indicators, Trends, and Performance". In Denis Pirages. *Building Sustainable Societies: A Blue Print For a Post-Industrial World*. New York: M.E Sharpe, Inc, pp.325-351
- Danim Sudarwan, 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Pustaka Setia, Bandung.
- Darwin Muhadjir, 1996. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik (terjemahan)* Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Dunn, William N, 1998. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik (terjemahan)* Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Engel, J. F., Blackwell, R. D. and P.W. Miniard, *Consumer Behavior*. 6th ed. Dryden Press, Chicago: Dryden Press, 1990.
- Fandy Tjiptono, 1997. *Total Quality Service*, Gramedia, Yogyakarta.
- Gibson, James L., et.al., terjemahan Nunuk Adiarni, 1996, *Organisasi : Perilaku, Struktur-Proses*,. Edisi ke delapan, Jakarta : Binarupa Aksara

- Halim Ridwan, 1990. *Sari Hukum: Hak Milik, Kondominium dan Rumah Susun*. Puncak Karma, Jakarta.
- Irawan Prasetyo, 2000. *Logika dan Prosedur Penelitian*, STIA LAN Press, Jakarta.
- Irawan Prasetyo Dkk, 2000. *Manajemen Sumberdaya Manusia*, STIA LAN Press, Jakarta.
- J. -C. Dissart and Steven C. Deller, 2009, *Quality of Life in the Planning Literature*, Journal of Planning Literature, Sage hal. 135-145
- Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta : Rakasindo.
- Kotler Philip, 2000. *Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation and Control*. Prentice Hall Int, Inc., Millenium Edition, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Laili Fuji Widyawati, 2007, *Perubahan Kualitas Hidup Pasca Huni Penghuni Rumah Susun Cinta Kasih Tzu Chi Cengkareng, Jakbar* (Tesis) PWK Undip
- Moleong, Lexy, J. 1997. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mowen, J. C. *Consumer Behavior* 4 th ed. New York: Prentice-Hall International, Inc., 1995.
- Muhadjir, Noeng. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Rake Sarasin, Yogyakarta.
- Nurtama, Okke. 2008. *Kekuatan Motivasi*. Dapat Diakses di <http://forumdetik.com>. Diakses pada tanggal 26 Oktober 2008.
- Panudju, B., 1999, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung : Alumni.
- Ristyawati, 2009, *Respons Masyarakat Setempat terhadap Keberadaan Instalasi Pengolahan Air Limbah (Ipal) Komunal di Kota Yogyakarta*, MPKD, UGM
- Root, H.M. & Wallander, M. Koot. 2001. *Quality of Life*, chapter 1-2. New york: Brunner Routledge.

- Udi Harsono, 2007, *Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Yogyakarta (tesis)*
- Yuan, Yuen dan Low, 1999, *Urban Quality of Life*. Singapore: Vertak Services.
- Yunus, Hadi.S. 2008a. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.
- [Http://organisasi.org/teori_hierarki_kebutuhan_maslow_abraham_maslow_ilmu_ekonomi](http://organisasi.org/teori_hierarki_kebutuhan_maslow_abraham_maslow_ilmu_ekonomi), 4 Nopember 2009
- UU RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- UU RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- UU RI No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun
- Pemerintah Kota Yogyakarta mengeluarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta.
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Keuangan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta

PEDOMAN SURVEI

Format Catatan Lapangan

Nomor catatan lapangan	:
Lokasi pengamatan	:
Waktu pengamatan	:
Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respons Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta	
Hasil Observasi berupa Gambar Foto:	
Obyek foto: <ul style="list-style-type: none"> Infrastruktur bangunan Orientasi bangunan Eksisting bangunan Kegiatan penghuni Hasil respon yang bisa didokumentasikan dsb 	Format foto <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 100px; margin: 10px auto; text-align: center; line-height: 100px;">Foto 1</div> Keterangan gambar:
Hasil pengamatan visual:	
Berupa uraian deskriptif tentang obyek penelitian tentang kualitas hunian, respon masyarakat, kenyamanan tinggal dan kualitas hidup penghuni rusunawa	
Tanggapan pengamat:	
Berupa interpretasi dan rangkuman peneliti setelah mendapatkan data-data dari hasil wawancara maupun pengamatan.	
Hasil wawancara:	
Nomor Responden : Nama : Nomor Rumah : Pekerjaan : Waktu Wawancara : <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> Hasil wawancara :	

Kompilasi data dalam kartu indeks

Keterangan kode:

1. Angka Romawi I, II, III, IV...dst : menunjukkan katagori
2. W : menunjukkan sumber dari wawancara
3. Nomor 01, 02, 03, 04,..... dst : menunjukkan nomor responden
4. Nomor 1, 2, 3, 4,dst : menunjukkan nomor satuan informasi

Katagorisasi

(Katagori dalam penelitian ini bisa disusun setelah mendapatkan informasi-informasi yang ditemukan di lapangan namun tidak terlepas dari sasaran dan tujuan yang ada)

- I. Katagori 1 : Kualitas fisik hunian rusunawa
- II. Katagori 2 : Kualitas non fisik hunian rusunawa
- III. Katagori 3 : Respon penghuni terhadap kualitas huniannya
- IV. Katagori 4 : Harapan penghuni atas kepuasan tinggal
- V. Katagori 5 : Perbandingan tinggal di rusunawa dengan sebelumnya
- VI. Katagori 6 : Manfaat kepuasan tinggal bagi kualitas hidup penghuni

Contoh format penulisan:

Nomor Kartu 1	Uraian unit informasi	Kode
Nomor Kartu 2	Uraian unit informasi	Kode
Dst ..		

Pengelompokan Katagori

(Kartu yang menunjukkan informasi yang sama akan dikelompokkan atau diberi kode atau nomor katagori yang sama pula.)

Contoh format penulisan:

Kategori 1

Nomor Kartu 1	Uraian unit informasi	Kode
Nomor Kartu 2	Uraian unit informasi	Kode
Dst ..		

Pedoman Wawancara

A. Identitas Responden

- Nama
- Usia
- Asal
- Pekerjaan
- Jumlah Keluarga
- Tingkat Pendidikan
- Status dlm keluarga
- Lama Tinggal

B. Kualitas hunian dan Permasalahannya sebagai stimulus respon penghuni

1. Apa yang responden ketahui tentang kualitas sebuah hunian termasuk rusunawa (misalnya: ketersediaan sarana prasarana, kecukupan ruang, lokasi, pengelolaannya, komunikasi, interaksi antar penghuni, dsb)
2. Bagaimana kualitas hunian yang responden harapkan/inginkan dari tempat tinggal yang dihuni.
3. Apakah responden merasakan adanya permasalahan selama tinggal di rusunawa. Jika merasakan, sebutkan alasannya.
4. Apakah responden bisa menjelaskan, mengapa memilih tinggal di rusunawa (bisa membandingkan antara hunian sebelum dan sesudah)

C. Respon penghuni terhadap kualitas hunian rusunawa

5. Apakah responden mengetahui tentang kenyamanan tinggal terutama di tempat tinggalnya.
6. Apa yang responden lakukan (respon) saat melihat dan merasakan sebuah kondisi hunian yang tidak sesuai harapannya
7. Apa yang responden rasakan selama tinggal di rusunawa (nyaman/tidak, puas/tidak, senang/tidak) dan sebutkan alasannya.
8. Ketika responden menyatakan kenyamanan, apa yang dilakukan untuk mempertahankan kenyamanannya itu. Apa yang menjadikan alasannya
9. Ketika responden merasa tidak nyaman tinggal, apa yang dilakukan untuk mendapatkan kondisi yang nyaman itu. Apa yang menjadi alasannya.
10. Respon yang dilakukan responden, apakah berupa pernyataan, perasaan atau tindakan.

D. Alasan dan kriteria kepuasan/kenyaman tinggal

11. Apa yang responden ketahui tentang kepuasan sebuah hunian rusunawa
12. Apa yang mempengaruhi sehingga penghuni bisa merasakan kenyamanan tinggal
13. Kondisi seperti apa atas hunian yang responden tempati, sehingga penghuninya bisa merasakan kepuasan/kenyamanan.
14. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kondisi nyaman tinggal (baik fisik maupun non fisik).
15. Seandainya dimulai dari awal, kondisi seperti apa yang diinginkan oleh responden terhadap rencana pembangunan rusunawa

E. Keterkaitan kepuasan tinggal dengan kualitas hidup penghuni

16. Atas respon yang responden lakukan untuk mendapatkan kepuasan tinggal, selanjutnya apa yang dilakukan supaya kenyamanan tidak hilang atau berlanjut.
17. Apa yang responden lakukan setelah merasakan kenyamanan tinggal di rusunawa dalam memenuhi kebutuhan hidup keluarganya

18. Manfaat apa yang bisa diambil saat responden setelah merasakan kenyamanan (jawaban bisa senang, bahagia, atau semangat). Ekspresi tindakan apa yang dilakukan responden.
19. Bagaimana responden bisa merasakan nyaman secara berkelanjutan dan apa pengaruhnya terhadap kondisi hidupnya (apakah berpengaruh atau tidak), alasannya apa

HASIL WAWANCARA

No. Responden : 01
 Nama : Aris
 Usia : 38 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Ketua RT, Ketua Pengelola Rusunawa
 Waktu Wawancara : 25 Nopember 2009

Pak Aris adalah Ketua Badan Pengelola Rusunawa (BPR) yang juga Ketua RT di wilayah Kelurahan Suryatmajan di Kampung Cokrodirjan. Saat ditemui di kantor BPR di lantai dasar rusunawa, Pak Aris sedang berbincang dengan pegawai BPR lainnya. Ketika memperkenalkan diri, Pak Aris sempat membahas masalah kenyamanan dan kondisi penghuni. Katanya, sebenarnya para penghuni disini sudah digembleng dari pengalaman hidup waktu tinggal di kampung mas, apalagi disini juga lumayan banyak permasalahan yang coba kita selesaikan bersama-sama. Kita tinggal di sini kan kepingin nyaman artinya tidak ada masalah, kalau ada masalah bisa diselesaikan secara baik-baik.

Saat ditanya tentang permasalahan-permasalahan yang berkembang di rusunawa berkait dengan parasarana, Pak Aris langsung menjawab bahwa masalah yang dikeluhkan penghuni adalah air bersih. Menurutnya, permasalahan air disini memang airnya kurang bagus, karena sumur bor terlalu dalam sampai 120 meter, sehingga air banyak mengandung Fe besi. Penghuni nggak mau pakai air sini untuk masak atau minum, tapi masih bisa dipakai untuk MCK. Lanjutnya, proses pengambilannya air di sedot dari sumur bor terus ditampung di ground tank kemudian ditampung di tower atas untuk di salurkan ke rumah-rumah penghuni rusunawa. Untuk memasak dan minum penghuni mencari alternatif sumber air bersih lainnya dengan mengambil air sumur dari tetangga di kampung. Harapannya untuk mengatasi air bersih tersebut dengan alat penyaring, sehingga air kembali bisa dikonsumsi dengan baik. Walaupun airnya lancar secara kuantitas namun secara kualitas air tidak layak. Pernah juga saluran macet karena kondisi pipa yang telah berkarat yang disebabkan oleh kandungan Fe yang tinggi dari air tersebut. Solusinya kran2 yang menggunakan besi harus diganti dengan plastik.

Masalah akses jalan lingkungan, Pak Aris mengakui kalau jalan masuk rusunawa berupa gang-gang kecil melalui perkampungan warga. Tapi ada jalan yang cukup lebar di sebelah selatan, walaupun tidak disediakan jalan khusus untuk pedestrian. Ditanya dampaknya atas jalan tersebut, Pak Aris menjawab, ada laporan dari penghuni katanya ada yang kesenggol motor di jalan selatan situ. Memang perlu dibuat trotoar sehingga pejalan kaki lebih aman. Di samping sempitnya jalan, di pinggir jalan dekat tanggul sungai itu untuk tempat tongkrong dibuat kursi bambu.

Setelah berpikir agak panjang, permasalahan hunian rusunawa lainnya adalah penyediaan tempat parkir dari sisi keamanan. Menurutnya, parkir motor memang agak rawan karena kondisinya tanpa pagar dan penjaga, pemiliknya juga tidak bisa mengawasi karena rumah mereka di atas. Katanya, untuk keamanan motor biasanya menggunakan kunci dobel terus kunci roda juga. Memang pernah ada yang kehilangan motor, ada juga yang motornya digeret pakai paku dan bodinya di cat. Biasanya yang mendapatkan perlakuan itu, para penghuni yang tidak bisa bersosialisasi. Ternyata permasalahannya adalah dari sisi penjagaan dan pengawasan serta ruang parkir yang semi terbuka, sehingga rawan kemalingan. Harapannya agar tempat parkir ada penjaganya, dan tempatnya tertutup

Saluran air hujan dan limbah, menurut Pak Aris juga bermasalah. Hal itu dilihat dari pemasangan pipanya dan penggunaannya. Saluran limbah dan saluran hujan digabung jadi satu saluran, sehingga alirannya tidak lancar. Menurutnya, saya nda tahu dulu mbangunnya gimana kok pipa untuk saluran hujan tampungannya sama dengan limbah rumah tangga, limbahnya itu antara mandi dan kakus juga satu saluran. Terus saluran tertutup yang di luar itu, selain untuk drainase itu juga muat limbah buangan dari warga kampung.

Permasalahan sampah di rusunawa tidak terlepas dari sistem pelayanan sampah perkotaan. Terbukti bahwa timbunan sampah di TPS rusun berkembang karena warga kampung juga membuang sampah di rusun, walaupun ada redistribusi sebesar Rp 1.200,- per warga. Menurut Pak Aris, akibatnya volume sampah di TPS menjadi tinggi padahal pengangkutan oleh truk sampah dalam 2 minggu hanya sekali. Pengelola telah berkoordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup Kota untuk menambah waktu angkut truk menjadi 2 kali seminggu.

Penjelasan Pak Aris selanjutnya bahwa rusunawa telah disediakan IPAL komunal untuk pengelolaan limbah cair dari rumah tangga, sehingga setelah dinetralisasi air dibuang ke kali code. Sementara tampungan limbah mencukupi walaupun sering terjadi kebocoran pipa saluran limbah. Kebocoran lebih sering diakibatkan pemakaian rutinitas dari limbah RT sehingga kebocoran lebih banyak terjadi. Kadang keluhan disampaikan oleh penghuni yang terkena dampak kebocoran, selanjutnya perbaikan kebocoran tersebut ditanggung oleh penghuni dan pengelola. Bisa jadi kebocoran atau mampatnya saluran terjadi karena tidak adanya filter/saringan saluran limbah kamar mandi, sehingga benda2 yang masuk ke saluran menyebabkan mampatnya saluran sehingga air meluap ke saluran paralel yang terhubung. Sambungan saluran paralel digabung dari 3 saluran rumah dan ini membuat kurang nyamannya penggunaannya.

Menurutnya rusunawa lebih manusiawi dibanding dengan tempat tinggal sebelumnya. Biaya sewa juga lebih murah dengan kondisi fasilitas dan utilitas yang tersedia, misal kamar mandi dalam. Bahkan antrian penghuni mencapai 150 penghuni. Katanya, ada tawaran dari HRC Lsm di bawah menpera, mau membantu mengatasi maslah hunian agar penghuni bisa mendapatkan dan memiliki rumah sendiri dengan membukakan kredit murah untuk rumah. Namun standar cicilan 400 rb perbulan masih cukup memberatkan apalagi lokasinya di Bantul jauh dari tempat kerjanya.

Permasalahan waktu sewa, lanjut Pak Aris, penghuni terbatas oleh waktu sewa selama 3 tahun dan bisa diperpanjang hingga 2 kali. Kebanyakan penghuni mata pencaharian informal. Kalau ada yang keluar atau memutuskan waktu sewa sebelum waktunya habis maka hak sewa dikembalikan ke pengelola. Namun

keluarnya lebih banyak karena faktor keluarga dan menghuni rusunawa karena faktor keinginan bukan kebutuhan.

Mengenai masalah ruang, kata Pak Aris bahwa unit rumah type 21 tidak terlepas dari kecukupan ruang dan desain rumah. Pencahayaan sebenarnya telah mencukupi namun kadang muka rumah di gunakan untuk jemuran sehingga pencahayaan bisa cukup masuk ke rumah. Padahal telah disediakan tempat jemuran di belakang rumah walaupun ruangnya kecil. Bahkan tempat jemuran malah beralih fungsi misal untuk gantungan burung, atau untuk yang lain. Memang tergantung dengan jumlah anggota keluarga. Belum ada rencana lokalisasi tempat jemuran.

Beralih ke permasalahan pengelolaan menurut Pak Aris, rusunawa pengelolaannya sifatnya swakelola sehingga penganggarnya tergantung dengan uang sewa penghuni, kecuali dalam keadaan darurat perlu mengusulkan anggaran untuk pengembangan rusunawa, misal pada waktu gempa. Secara ekonomi masyarakat penghuni rusunawa gaya hidupnya cukup mewah, misalnya penggunaan barang mahal yang mereka miliki ada tv, kulkas, komputer dsb. Secara standar MBR mereka lebih dari itu, namun peningkatan kualitas hidup tersebut bukan dari peningkatan pendapatan mereka, namun karena mereka bisa saving dana untuk kebutuhan lain karena rendahnya uang sewa rusunawa. Bahkan 80% penghuni mempunyai kendaraan roda 2, namun itu belum bisa dijadikan acuan bagi peningkatan kualitas hidup.

Kenyamanan bagi penghuni rusunawa memang tidak bisa diukur, namun bisa dirasakan dan bisa dikatakan. Mungkin bisa menjadi pembandingan dengan kondisi tempat tinggal sebelumnya. Kualitas hidup tidak hanya bisa dilihat dari kemampuan ekonomi saja tapi dari psikologi manusianya. Misal untuk membayar uang sewa, orang yang mampu atau yg mempunyai kualitas hidup lebih baik mestinya membayar tepat waktu. Kondisinya berbeda ketika melihat karakter orang yang sebenarnya mampu tetapi urusan membayar sewa tidak selalu tepat waktu.

Terkait interaksi antar penghuni menurutnya, disebabkan oleh aktivitas yang saling mengganggu misalnya munculnya polusi suara dan bau yang bersumber dari beberapa warga yang bekerja di dalam rumah, sehingga mengganggu warga yang lain karena rumah yang berdekatan. Masalah tersebut biasanya melalui pengelola untuk menyelesaikannya. Hal tersebut membuat ketidaktenangan, pada saat waktu istirahat masih ada aktivitas kerja penghuni yang lain.

Faktor lokasi tidak mempunyai pengaruh terhadap kenyamanan penghuni. Faktor kedekatan dengan kali code, penghuni sudah terbiasa karena asal penghuni juga kebanyakan karena dari kampung tersebut. Kedekatan dengan tempat kerja menjadikan rusunawa menjadi pilihan tinggal walaupun akses jalan untuk kendaraan agak sempit.

No. Responden : 02
 Nama : Widodo Waluyo
 Usia : 50 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : PTT
 Waktu Wawancara : 25 Nopember 2009

Saat ditemui di rumahnya Blok B lantai 2, Pak Wid sedang istirahat karena tidak enak badan, sehingga ia tidak masuk kerja sebagai sopir di instansi pemerintahan sebagai PTT. Saat ditanya kenapa ia tinggal di rusunawa, Pak Wid menjawab, kalau saya sih mending tinggal di sini dulu saya juga ngontrak wah kondisinya ngga enak. Kontrakan saya dulu dari gebyok, kayak kandang kambing, tapi sekarang kan dah tembokan, air ada, jalannya enak, fasilitas juga ada. Menurutnya, di rusunawa merasakan kenyamanan yang lebih baik, karena disini sepi dan tenang, enak buat istirahat daripada tempat sewa saya sebelumnya, ramai karena masih kumpul dengan anak dan cucu. Pak Wid tinggal di rusunawa sejak tahun 2004 hingga saat ini sudah 5 tahun. Dia tinggal dengan istrinya, dan terkadang anak dan cucunya yang sudah misah juga datang berkunjung.

Menyikapi permasalahan tinggal di rusunawa, seperti halnya Pak Aris, Pak Wid langsung menjawab bahwa air di rusunawa tidak layak dikonsumsi. Rasanya asin dan endapan di bak mandi berwarna hitam pekat. Selanjutnya untuk memasak dan minum, dia membeli aqua galon, katanya sih pernah diusulkan untuk disambungkan ke saluran PDAM, tapi katanya PDAM nda mau karena itung-itungannya nda cukup. Ya terpaksa saya karena butuhnya untuk minum saya beli aqua galon aja. Tapi penghuni yang lain banyak yang ngangsu di sumur bawah (warga), ya memang mesake moso ngangsu pake ember dari bawah ke atas, opo ra kemeng.

Permasalahan lain yang menurut Pak Wid agak merepotkannya adalah masalah listrik. Daya listrik tidak mencukupi untuk kebutuhan penggunaan alat-alat listrik di rumahnya. Kalau kelebihan penggunaannya, maka listrik akan mati. Namun saklar meteran tersental di kantor pengelola, sehingga Pak Wid harus turun untuk menyalakan kembali. Usahanya untuk mengantisipasi hal itu adalah dengan memasang saklar sendiri. Katanya, saya nambahin sendiri mas pake saklar meter ini, ya biar ngga repot-repot, saya di atas masa harus naik turun cuma mau minta nyalain listrik, repot..!

Permasalahan tinggal di rusun menurut Pak Wid adalah lebih pada masalah interaksi sosial antar penghuni. Kadang ada penghuni yang tidak tanggap terhadap lingkungan, misalnya membuat gaduh pada malam hari sementara tetangga yang lain butuh waktu untuk istirahat. Ada di rusunawa sini fungsi rumah untuk jualan dan membuat kerajinan dan makanan. Kan sebenarnya tidak boleh apalagi untuk usaha yang menimbulkan suara gaduh. Gangguan suara lo mas. Ada yang kalau malam jam 10 lewat masih dag dog dag dog, bikin usaha kerajinan sama makanan. Kan terasa banget mas wong rumahnya mepet gini. Ya saya aruhi, saya butuh istirahat kalau situ kerja ya besok aja, wong sudah malem kan ngganggu, kata Pak Wid.

Menurut Pak Wid, ruangan rumahnya sangat sempit apalagi teras depan (selasar dan teritisan) juga sangat sempit apalagi untuk digunakan jalan umum atau lalu lalang. Mengenai efek dari ruangan dan fungsi teras yang sempit, pak Wid mengatakan kalau di dalam rumahnya terasa panas. Rumah ini kan ngedep ngetan, jadi kalau matahari di sana ya langsung masuk ke rumah, makanya saya tutup jendela pake karton ini. Kalau nda ya panas mas. Sebelah malah nggantungkan jemuran di depan rumah, supaya nutupi panas itu. Tapi kalau matahari dah lewat, ya saya buka pintu sama jendela, supaya udara masuk. Nah kalau hujan tampias masuk karena itu teritisan pendek banget, masuk sampai rumah dan ini nggenang. Kebutuhan ruang privasi di dalam ruangan rumah sangat dibutuhkan bagi kepentingan penghuni. Misal kalau ada tamu atau ada orang lewat depan pintu pas pintu terbuka, kan tidak enak kalau saya lagi tidur. Jadi memang butuh sekat2 walaupun sempit, kata Pak Wid.

Ditanya tentang kinerja pengelola rusunawa, pak Wid mengatakan kalau selama ini, kinerjanya kurang bagus tidak seperti pengurus periode sebelumnya. Katanya, iuran-iuran yang ditarik nggak jelas buat apa, kemarin ditarik 2.500 rupiah saya sendiri ga tau buat apa. Katanya sih buat retribusi kebersihan. Pokoknya uang itu ga jelas dasarnya buat apa juga ga tahu, hasilnya kayak apa juga ngga jelas. Dan tidak ada informasi administrasinya juga. Pak Wid mengharapkan, paling tidak dari pengurus kalau ada permasalahan agar cepat tanggap untuk menyelesaikan masalah yang ada.

Interaksi dengan tetangga menurut Pak Wid secara umum baik, artinya tidak pernah terjadi singgungan atau emosi karena permasalahan yang serius. Cuma kalau muka rumah saya digunakan untuk jemuran tetangga saya hanya diam, walaupun ya mengganggu pemandangan.

Harapannya untuk kenyamanan penghuni, masa waktu sewa diperpanjang supaya penghuni bisa lebih mempersiapkan kondisi ekonominya. Karena dari sisi ekonomi warga penghuni tidak mungkin terjadi peningkatan pendapatan gara2 tinggal di rusunawa apalagi sewa selama 6 tahun terus keluar bisa beli rumah, ya nggak mungkin. Karena setiap orang hidup selalu ada kebutuhan sehingga untuk menyalurkan uang tabungan saya sendiri tidak mungkin, malah tambah hutang. Orang yang keluar sebelum masa waktu sewa habis bukan karena sudah mempunyai rumah tapi karena faktor keluarga yang menawarkan rumahnya untuk ditinggali. Sehingga secara efisiensi lebih baik meninggalkan rusunawa. Apalagi saya sebelumnya tidak punya rumah bahkan sewa bareng anak-anak dan cucu-cucu saya yang banyak kan malah tidak nyaman.

Keinginan yang diharapkan oleh penghuni adalah bagaimana pihak-pihak yang berwenang memikirkan kondisi hidup para penghuni ke depan, tidak hanya aturan saja yang dibuat. Tetapi tidak memikirkan lanjutannya. Mestinya memberikan peluang usaha agar keberlanjutannya penghuni bisa tetap tinggal walaupun menyewa. “saya tidak tahu 1,5 tahun lagi masa sewa habis, saya tidak tahu mau tinggal dimana”?

No. Responden : 03
 Nama : Sriyono
 Usia : 54 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Wiraswasta Pembuat Kerajinan
 Waktu Wawancara : 26 Nopember 2009

Ketika ditemui di rumahnya di Blok B lantai 2, Pak Sriyono akan bergegas untuk menjual dagangannya berupa kerajinan gantungan kuci ke daerah Lempuyangan, sehingga waktunya tidak banyak untuk diwawancarai. Ketika ditanya pilihan tinggal di rusunawa, Pak Yono panggilannya berusaha membandingkan dengan tempatnya dulu. Perbandingan dengan sewa sebelumnya katanya, dulu mandi pakai antri, tapi sekarang kondisi bangunan permanen dan kamar mandi sendiri. Tinggal di rumah susun bisa menyisakan uang sewa untuk kebutuhan yang lain, walaupun tidak besar. Tambahnya, uang sewa murah disini, kalau dulu saya ngontrak sebulan 250 ribu rupiah, disini cuma 85 ribu rupiah uang lainnya juga nggak memberatkan. Jadi saya bisa menyisihkan untuk keperluan lain. Tapi nggak tahu ya, tinggal disini ada aja rejekinya. Namun yang jelas di rusunawa kondisinya bisa lebih baik dibandingkan dengan rumah sewa yang dulu. Ditanya tentang permasalahan yang ada di rusunawa, Pak Yono mengatakan bahwa airnya tidak baik, rasanya asin dan kerush. Namun yang sangat dirasakan mengganggu adalah adanya kebocoran pipa air limbah yang merembes di tembok rumahnya. Katanya, itu lo mas tembok pojok rumah kan ada rembesan air, saya nggak tahu dari mana, tapi bau ngga enak temboknya juga kotor jangan-jangan air dari WC atas. Saya udah melapor, tapi setelah dicek bocornya di dalam, untuk memperbaiki lama dan mahal karena harus dibongkar. Ya udah saya ya nrimo la mau gimana lagi.

Lanjutnya adalah masalah listrik, listrik sebenarnya dayanya kurang masa cuma 450 watt, la saya mau pake tv sama setrikaan aja dah anjlog. Malesnya itu klo mau ngidupin lagi harus dateng ke kantor. Ya kalau matinya siang, kalau malam saya harus nunggu sampai pagi, kan kantornya tutup yang jaga ga di situ. Masalah ini menurutnya cukup merepotkan, masa jaman sekarang listrik masih harus nyala mati-nyala mati.

Mengenai pelayanan pengelolaan rusunawa, Pak Yono dengan santai mengatakan bahwa ada aksi suap untuk masuk menjadi penghuni di rusunawa. Sikap kurang transparansi dalam pengelolaan keuangan, juga dirasakan oleh Pak Yono. Begini katanya, penghuni-penghuni yang baru ini waktu saya nanya, pakai uang tidak katanya ada yang pakai uang jadi tidak perlu mengantri. Nah waktu anak saya juga mau masuk, saya sodorin uang kok nggak mau. Mungkin karena saya aktif di perkumpulan kelurahan jadi agak takut. Pengelolaan rusunawa pada struktur organisasi yang sekarang lebih tertib walaupun kepedulian terhadap kondisi penghuni dan rusunawa kurang. Pengelola hanya menunggu keluhan penghuni baru bertindak melakukan perbaikan. “pengelola yang sekarang agak malas-malas, buka kantor saja siang. Beda dengan yang dulu setiap beberapa hari kontrol, dan pagi-pagi sudah buka kantornya, tapi ya itu kental dengan suap untuk masuk di rusunawa”. Kalau ada kerusakan terkait prasarana rusun, biasanya penghuni untuk mengganti alat2 yang rusak harus membayar, misal kran air yang

rusak. Kadang ada ketentuan iuran uang Rp 2.000 tetapi tidak jelas uang itu untuk apa. Dalam penentuan besaran uang iuranpun tidak ada kesepakatan dengan penghuni, besaran ditetapkan oleh pengelola sendiri.

Masalah desain bangunan, Pak Yono mengatakan bahwa, ruangan cukup panas karena tidak ada cross ventilasi, ada tapi kecil. Kalau musim hujan angin, terjadi tampias dan masuk ke rumah, karena tritisan tidak luas. Kebutuhan ruangan juga minimalis, mestinya ada pembagian kebutuhan ruang untuk privasi keluarga, tamu dsb. Seandainya jumlah keluarganya banyak sepertinya ruangan tidak mencukupi, ruang geraknya terbatas. Penggunaan teras sangat sempit apalagi dijadikan ruang bersama untuk akses ke rumah. Bahkan digunakan tempat bermain untuk anak-anak yang menimbulkan kegaduhan dan mengganggu waktu istirahat. Sementara ruang untuk bermain ada di lantai bawah, tetapi anak-anak harus turun tangga dan tanpa pengawasan dari orang tuanya. Ruang bermain anak-anak dijadikan satu dengan ruang meteran listrik, sehingga mengkhawatirkan para orang tua. Apalagi kadang dijadikan ruang pertemuan, tempat belajar, bermain dan PAUD, taman bacaan. Dulu janjinya ada rumah kosong untuk TK atau PAUD, tapi sampai sekarang belum direlisasikan, katanya 2010 menggunakan ruang parkir.

Harapannya rusun ini bisa dimiliki walaupun harus mengangsur, karena kalau diberikan waktu 6 tahun tentunya belum bisa untuk mendapatkan rumah milik di luar. Aturan waktu sewa 3th kali 2 memang memberatkan, artinya kita belum bisa apa-apa sudah harus meninggalkan rusun ini. Kata Pak Yono, kalau boleh rumah ini dibeli, saya akan usahakan bisa membeli tapi nyicil. Kalau harus pindah saya juga ngga tahu mau pindah dimana?. Lanjutnya, saya sendiri kalau itu merupakan kebutuhan maka ya mau-tidak mau harus diusahakan walaupun harus utang. Kalau ada perumahan yang layak saya mau ikut memiliki tetapi harganya yang terjangkau.

Pembuangan sampah melalui lubang di tangga sangat mengganggu dari sisi polusi bau, apalagi kalau dari lantai atas membuang sampah terus sampah keluar di lantai bawahnya karena pintu sampah tidak ditutup dengan rapat, katanya. Termasuk lokasi jemuran, menurutnya lokasi jemuran yang terlalu sempit untuk kebutuhan menjemur apalagi kalau satu keluarga ada 4 anggota keluarga. Terpaksa kalau menjemur menggunakan teras depan rumah yang notabene adalah ruang bersama penghuni untuk lalu-lintas. “memang agak mengganggu atau ewuh kalau menjemur di depan rumah, tapi ya gimana lagi”. Harapannya mestinya tempat jemuran disediakan lokasi yang lebih luas atau di pinggir-pinggir rumah atau ada semacam balkon.

No. Responden : 04
 Nama : Ismanto
 Usia : 40 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Buruh Menjahit
 Waktu Wawancara : 26 Nopember 2009

Saat ditemui di rumahnya Blok A lantai 3, Pak Is panggilannya sedang libur tidak bekerja. Di rumah Pak Is sedang momong anaknya yang baru berumur 3 tahun, sementara istrinya bekerja menjadi buruh menjahit juga. Pilihannya untuk menghuni di rusunawa karena di rumahnya dulu sangat ramai dan padat. Pak Is dan keluarganya ikut bersama orang tuanya di Kelurahan Tegalpanggung. Ismanto: saya dulu ikut orang tua di kampung sebelah, tapi sekarang mau tidak mau saya harus mandiri. Misalnya kalau ada apa-apa sekarang saya malu untuk minta ke orang tua. Ya harus usaha sendiri.

Ketika ditanya tentang keluhan apa yang dirasakan tentang kondisi rusunawa, Pak Is mengatakan tentang kebutuhan air bersih yang tidak bisa dikonsumsi. Namun itu diantisipasi dengan menimba sumur warga untuk memasak dan minum. Saat peneliti akan melanjutkan pertanyaan tersebut, anaknya rewel dan menangis sehingga wawancara dihentikan.

Lanjut Pak Is, menempati rumah dengan ruangan yang kecil dirasakannya sangat tidak nyaman. Katanya, maunya sih punya rumah gedhe biar omber, bisa buat main anak-anak. Tentang ruangan yang ditempati sekarang, Pak Is menjawab, ya jelas ngga nyaman mas, saya punya anak dua mau tiga, dengan ukuran segini rasanya sempit. Makanya barang-barang ada yang saya letakkan di luar situ. Padahal saya cuma nyekat satu, untuk tamu supaya kondisi rumah nggak kelihatan.

Melihat anak-anak bermain di selasar, Pak Is juga berkomentar, anak-anak tidak bisa bermain di dalam rumah karena sumpek, makanya bermain di luar. Ya di teras itu mereka pada bermain wong ruang bermainnya juga nggak ada. Lanjutnya, karena terpaksa anak-anak main di depan situ. Ruang untuk bermain menurut saya di bawah tidak aman bagi anak-anak, karena dekat dengan alat-alat listrik, kan bahaya. Saya sendiri tidak bisa mengawasi anak-anak saya yang masih kecil ini. Ya kalau bisa sih disediakan tempat bermain yang aman, saya juga bisa mengawasinya.

Mengenai masa sewa rusunawa yang tinggal 1 tahun, Pak Is mengatakan bahwa pemerintah baru menyediakan rumah tapi belum mengatasi masalah kebutuhan rumah. Katanya, kayaknya sulit untuk bisa mendapatkan rumah setelah sewanya habis. Tapi kalau kepikiran itu terus kita ngga bisa kerja, untuk nabung aja nggak bisa boro-boro mau beli rumah. Ya kalau bisa diperpanjang terus, disamping sewanya murah, kita dah biasa disini dekat dengan kerjaan.

Kenyamanan yang diinginkan ketika harus tinggal di rusunawa menurutnya, ya sapa yang nggak ingin dapat yang lebih baik mas, saya penginnya sih disini bisa nyaman dan ada manfaatnya artinya ke depan saya bisa dapat yang lebih baik untuk keluarga

No. Responden : 05
 Nama : Darsono
 Usia : 45 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Pengrajin dan Ketua Paguyuban Rusunawa Blok B
 Waktu Wawancara : 26 Nopember 2009

Pak Dar adalah seorang pengrajin perak dari kayu yang juga Ketua Paguyuban Penghuni Rusunawa Cokrodirjan. Saat ditemui di rumahnya di Blok B Lantai 3, Pak Dar sedang mengerjakan pembuatan kerajinan kayu berupa souvenir, yang pekerjaannya dilakukan di dalam rumah. Saat ditanya kenapa dikerjakan di dalam rumah, Pak Dar langsung menjawab bahwa tidak ada ruang lainnya selain rumah. Katanya, dikerjakan di luar pasti ngganggu, di dalam rumah sebenarnya juga ngganggu tapi saya tidak punya ruang khusus untuk bekerja, gimana lagi. Menurutnya, ruangan usaha yang disediakan di kolong rusunawa peruntukannya justru diberikan kepada warga kampung yang menyewa 80 ribu rupiah perbulan kepada pengelola. Penghuni sendiri tidak diberikan kesempatan untuk menyewa, malah keduluan warga kampung.

Selain itu, penggunaan ruang-ruang tertentu yang dilakukan bukan sebagai peruntukannya, Pak Dar memakluminya karena sebenarnya ruangan yang disediakan baik rumah maupun fasilitas bersama lainnya ukurannya sangat minim. Alasannya, karena keterbatasan ruang di dalam ya segala aktivitas justru banyak dilakukan di selasar ini, ya buat naroh barang, menjemur, anak-anak bermain, buat santai, kumpul-kumpul bahkan buat arisan penghuni. Ya gimana lagi, karena tidak setiap kebutuhan penghuni di sini bisa terpenuhi, seperti aktivitas-aktivitas yang menggunakan selasar ini tadi. Tapi ya memang secara fungsional mengganggu juga. Misalnya saat anak-anak bermain tentu ada kegaduhan yang mengganggu orang pas istirahat.

Pak Dar adalah warga asli Kampung Cokro yang menyewa rumah sejak lama, namun karena kondisi rumahnya semi permanen, Pak Dar dan keluarga pindah ke rusunawa. Apa yang dirasakannya saat menempati unit rumah di rusunawa? Menurutnya, ya memang disini lebih nyaman dari sebelumnya, tapi fasilitas yang disediakan kurang memadai seperti air, listrik, iuran-iuran lain, pelayanan dan sebagainya. Ya saya sudah mbayar sewa dan yang lain, katanya fasilitas di sini ini dan itu, tapi kenyataannya tadi tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Kalau kami kemudian bertindak sendiri untuk memenuhi hak tinggal dan pelayanannya ya bukan salah kami. Kewajiban tetap kami jalankan tapi hak juga harus dipenuhi. Seperti halnya tempat parkir kendaraan yang tersedia di kolong rusunawa, menurutnya sangat kurang memadai, ada motor yang hilang dan rusak. Ia menilai karena tidak adanya penjagaan dan ruangnya terbuka, sementara pemiliknya tidak bisa mengawasi. Katanya, memang sudah saatnya demi keamanan tempat parkir perlu ada penjagaan atau ruangan tempat parkir tertutup dan terkunci pintunya.

Mengenai pergaulan antar penghuni Pak Dar mengatakan bahwa pada prinsipnya hubungan kekerabatan antar penghuni baik baik saja. Bahkan di tiap lantai ada forum arisan penghuni. Hal itu dimaksudkan untuk mempererat keguyuban di antara penghuni. Katanya, tapi ya ada aja penghuni yang lebih individualis, kurang srawung sama yang lain. Tergantung orangnya mas, dalam bergaul kalau orangnya cuek ya kadang dicuekin juga. Tapi wong tiap hari ketemu, kepetuk ya mesti harus menyapa, lama-lama ya jadi guyub.

Harapannya atas tempat tinggalnya adalah bahwa pemerintah menyediakan rumah mestinya tidak hanya untuk tidur saja, tapi juga disediakan fasilitas dan prasarananya supaya orang bermasyarakat bisa berjalan baik. Orang bisa tinggal di sini sudah bagus, bisa mandiri, guyub, dari sisi ekonomi ya kebanyakan meningkat, tapi kebutuhan dasar disini ya mutlak harus ada, katanya.

No. Responden : 06
 Nama : Tari
 Usia : 48 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Pedagang dan aktivis perempuan
 Waktu Wawancara : 27 Nopember 2009

Bu tari adalah penghuni Blok A lantai 2 rusunawa yang bekerja sebagai pedagang dengan menyewa ruang kolong rusunawa untuk berjualan klontong dan makanan. Saat bertandang ke warungnya yang baru buka Bu Tari sedang menyiapkan barang dagangannya bersama suaminya yang terkena stroke. Karena masih pagi peneliti diberikan waktu yang panjang untuk wawancara disamping pengunjung sepi.

Bu Tari dan keluarga dulu tinggal di Jakarta, karena suaminya pensiun kemudian pindah ke kampungnya di Jogja dengan menyewa rumah di Kampung Cokrodirjan. Namun ketika ada tawaran hunian di rusunawa, Bu Tari berminat dan mendaftar. Pertimbangannya adalah supaya tinggal di rusunawa bisa lebih enak daripada di rumah sewaan.

Menanyakan permasalahan tinggal peneliti meruntun dari penyediaan prasarana hingga fasilitas yang tersedia. Menurutnya, permasalahan utama adalah air yang tidak bisa dipaki untuk minum dan masak. Kadang-kadang dipakai untuk mencuci dan mandi. Tapi karena kondisinya yang keruh, untuk minum dan masak Bu Tari harus mencari di sumur warga atau membeli air. Katanya, ya agak repot juga, kalau lagi butuh masa beli terus kan rugi. Kalau ada air kan bisa dimasak terus untuk minum. Keinginan Bu Tari kebutuhan air bersih yang baik bisa tersedia walaupun harus beli, misalnya dipasok pakai truk.

Lokasi rusunawa yang dianggapnya terlalu minggir ke sungai di tengah-tengah lingkungan padat ada untungnya ada ruginya. Masalah akses jalan katanya, bagi yang jalan kaki susah kalau berpapasan sama motor, mbok yao disediakan khusus untuk jalan kaki. Lanjutnya, terus selokan ini kadang kalau hujan ini nyumbat airnya jadi meluap, mestinya kan dipisah, saluran dari atas dipisah dengan yang dibawah.

Masalah sampah menurutnya bahwa kebersihan mestinya menjadi tanggung jawab bersama. Saya kadang nyapu halaman rusun ini, dari lantai atas sampai bawah. Mestinya pengelola juga ada kepedulian untuk merawat lingkungannya, tapi ini kurang tanggap. Sampah yang telah dikumpulkan di TPS lama nggak di angkut, jadi bau dan kotor. Ya mestinya pengelola sowan dan matur sama dinas kebersihan untuk ngangkut sampahnya rutin seminggu 3 kali. Tambahnya, kalau kondisi rumah bersih maka penghuni juga merasa nyaman untuk tinggal. Katanya, kalau nyaman kan artinya tidak punya tanggungan apa-apa, jadi untuk berbuat yang baik-baik itu rasanya juga enteng, untuk nolong penghuni yang lain juga ikhlas

Ruang bangunan rumah yang banyak dirasakan terlalu sempit, Bu Tari mengungkapkan kejadian asusila yang terjadi karena ruang terlau kecil dan tanpa pembatas. Katanya, kalau mau jujur ya jelas ukuran ruang ini terasa sempit, bayangkan kalau yang punya anak tiga kaya sebelah ini, pasti sumpek lah. Apalagi kalau di sekat-sekat kayak apa itu. Makanya pernah kejadian mas, ada anak cowok baru SD kelas 1 berbuat nakal sama temennya cewek, sama-sama anak sini. Saya pikir itu karena ruangan yang tidak disekat, terus sering melihat orang tuanya berhubungan. Ya mestinya agak diperlebar karena ruangan ini harus disekat apalagi yang punya anak-anak. Kasihan...saya aja yang cuma berdua kadang sumpek, apalagi yang berlima.

Fasilitas lingkungan seperti ruang bersama sebagai tempat berkumpul, menurut Bu Tari bahwa setiap penghuni harus menyadari bahwa tinggal di rusunawa mestinya apa-apa harus ditanggung bersama. Karena disini apa-apa bareng ya harus bisa berbagi. Artinya sikap toleransi sama penghuni yang lain harus ada, kalau nggak ya jadi masalah. Harap maklum lah dan harus nrimo ing pandum. Pemanfaatan ruang selasar yang digunakan untuk fungsi yang lain, Bu Tari cukup memakluminya karena kondisi dan permasalahan yang ada. Ya memang ada aturan ada tata tertib bahkan sanksi. Tapi saya yakin aturan akan dijalankan kalau kebutuhan tinggal kita terpenuhi di sini. Mestinya tata tertib dibuat harus melihat sikon dan kebutuhan penghuni kan. Tapi selama disini, belum ada penindakan atau denda

Kualitas hunian yang menjadi daya tarik Bu Tari adalah masalah penghijauan. Sangat disayangkan oleh Bu Tari, lokasi-lokasi yang semestinya bisa ditanami pohon tapi malah kosong. Padahal fungsinya kan untuk kesejukan dan buat iyub-iyub. Katanya, coba kalau ada penghijauan disini, mungkin lebih adem. Mestinya perawatan terhadap tanaman-tanaman itu yang harus dilakukan. Coba itu pembangunannya dah mahal tapi tidak dimanfaatkan, kan sayang sekali.

No. Responden : 07
 Nama : Ratih
 Usia : 30 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Pengurus Pengelola Rusunawa
 Waktu Wawancara : 27 Nopember 2009

Ditemui di ruang kerjanya, saat kantor baru saja dibuka, Mba Ratih mempersilakan peneliti untuk masuk di kantornya. Mba Ratih adalah petugas pengelola di rusunawa, karena rumahnya di Blok A lantai 3 maka disertai kunci kantor supaya bisa menjaga kantor kalau sewaktu-waktu dibutuhkan.

Ditanya tentang permasalahan tinggal terkait kondisi fisik dan pelayanannya, Mba Ratih langsung mengatakan tentang akses jalan lingkungan di sekitar rusunawa. Gang yang sempit membuat dirinya tidak nyaman, menggunakan jalan itu. Karena selain sempit jika papasan, juga rasa pekewuh saat melintas di depan tongkrongan orang. Katanya, kalau lewat jalan gang sana sempit banget jadi kalau papasan sama motor saya harus mundur dulu, kalau lewat selatan sana banyak orang tongkrongan, jadi agak pekewuh lewat situ.

Kemudian masalah air, kata Mba Ratih juga bermasalah, karena air tidak bisa digunakan untuk minum dan memasak. Hal tersebut karena kandungan Fe yang terlalu banyak sehingga rasanya asin dan kalau diendapkan di bak mandi akan keruh hitam. Ditanya tentang dampaknya, Mba Ratih mengatakan, secara langsung penggunaan air di rusunawa tidak membawa dampak yang membahayakan bagi kesehatan warga. Pernah ada yang sakit gatal-gatel seperti dampa. Katanya sih karena pake air disini buat mandi terus gatal-gatel. Memang belum ada solusi penyelesaiannya, tapi sudah diusulkan ke pemkot dan PDAM, tapi belum tahu kelanjutannya.

Lanjut Mba Ratih, bahwa kebutuhan air bersih memang harus terpenuhi, karena tanpa air orang bisa apa? Untuk MCK, memasak, minum kan itu semua membutuhkan air, sebenarnya airnya mencukupi tapi kualitasnya yang kurang baik. Harapannya adalah kebutuhan air tercukupi, sehingga manfaatnya penghuni rusunawa bisa merasakan kesehatan yang baik, lingkungan yang sehat pula. Dari pada beli air, sudah boros dan belum tentu cukup juga, katanya.

Permasalahan lain yang dirasakan, adalah tentang kebocoran pipa-pipa air limbah di dalam bangunan rumah. Kebetulan rumahnya tidak mengalami hal itu, tapi Mba Ratih merasakan apa yang dialami penghuni yang lain. Karena ada rembesan air dari tembok rumahnya jadi bau dan kotor. Katanya, tidak tahu dulu mbangunnya gimana, kok bisa pipa yang dipasang di dalam bisa bocor, kan kasihan juga yang dapat kebocoran. Yang jelas nggak nyaman

Seperti halnya dengan penghuni yang lain, tentang kebutuhan ruang yang lebih luas dan pembagian ruang, menurutnya banyak keluhan yang masuk ke pengelola terutama pada saat awal hunian. Luasan ruang tidak mencukupi untuk tinggal bagi keluarga yang mempunyai jumlah keluarga 5 orang, belum termasuk barang-barang rumah tangga. Namun proses adaptasi yang kemudian bisa terima, walaupun sebenarnya sangat membuat tidak nyaman, keinginan warga bahwa kebutuhan ruang benar-benar diperhatikan dan disesuaikan dengan jumlah

keluarga yang menghuni. Sementara pembagian ruang, sejak lam juga menjadi keluhan penghuni, namun banyak penghuni yang sudah menyekat ruangnya menurut kebutuhannya. Bagi yang belum ternyata bahwa keluhan mereka tentang pembagian ruang berdampak pada perkembangan psikologi anak. Terbukti baru-baru ini ada informasi, seorang anak laki-laki berbuat asusila terhadap temannya. Mengenai pengelolaan rusunawa, bahwa BPR mempunyai keterbatasan SDM dan anggaran, karena pengelolaan rusunawa saat ini adalah swakelola. Jika terdapat kebutuhan-kebutuhan yang sifatnya mendesak maka pemerintah kota akan menganggarkan melalui APBD. Katanya, kita dibayar kan berdasarkan uang sewa dari penghuni. Ya seberapa sih mas. Kalau pengelola nanggung semua permasalahan dan keluhan setiap penghuni ya kita tidak mampu.

Menurutnya, para penghuni disini kebanyakan sudah bisa menerima kondisi lingkungan rusunawa terbukti masih banyak yang mendaftar untuk antri dan penghuni yang sudah menetap meminta untuk diperpanjang masa kontraknya. Kata-kata terakhirnya, kalau dilihat dari kondisi nyaman memang belum bisa memenuhi, tetapi kalau rumah bisa digunakan untuk tempat tinggal ya sudah bisa. Tapi tentunya keinginan penghuni terus berkembang, sehingga harapan itu menandakan belum cukupnya kondisi yang ada.

No. Responden : 08
 Nama : Dewi
 Usia : 47 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Pengrajin dan Aktivis Perempuan
 Waktu Wawancara : 28 Nopember 2009

Bu Dewi bersama suaminya Pak Yuli adalah pengrajin souvenir yang cukup sukses yang tinggal di Blok A lantai 3. Bu Dewi seorang aktivis perempuan rekan kerja dari Bu Tari. Ia tinggal sejak rusunawa membuka pendaftaran calon penghuni. Saat ditemui Bu Dewi mau meninggalkan rumahnya untuk bekerja membantu suaminya. Namun Bu Dewi tetap mempersilakan untuk sekedar berbincang, walaupun waktunya sangat terbatas. S

Setelah mengetahui maksud penelitian ini, Bu Dewi langsung mengatakan bahwa permasalahan yang ada di rusunawa tentang kondisi penghuni yang dikaitkannya dengan aturan yang ada. Katanya, mas sebenarnya penghuni sini sudah banyak nrimo atas kondisi yang ada, tapi karena kebutuhan yang harus dipenuhi ya begini jadinya. Aturan memang ada dan kita tahu, tapi kan kita ngga mungkin memenuhi aturan tapi kita mengorbankan kebutuhan kita dan keluarga. Kondisi rumah disini bagus dan orang-orang lain juga bagus artinya masih bisa memahami kondisi lingkungannya.

Secara singkat Bu Dewi mengatakan bahwa permasalahan pelayanan dan penyediaan sarana dan prasarana di rusunawa sudah biasa terjadi, bahkan tidak hanya di Rusunawa Cokrodirjan tetapi di lain tempat kondisinya juga sama. Kondisi tersebut jelas mengurangi kenyamanan, tetapi penghuni rusunawa sudah terbiasa menghadapi permasalahan itu, namun aktivitas penghuni tetap berjalan.

Katanya, kita sudah terbiasa dengan permasalahan itu mas, jadi seolah ya tidak ada apa-apa. Walaupun itu cukup mengganggu, sehingga kalau kebutuhan kita tercukupi saya yakin tinggal dimanapun akan terasa nyaman.

Diambil contoh oleh Bu Dewi, misal penggunaan selasar untuk meletakkan barang, tempat bermain dan lain-lain menurutnya memang mengganggu tetapi sikap tenggang rasa dan tepo sliro harus tetap tumbuh di antara penghuni. Katanya, kalau mengganggu iya, tapi karena kebutuhan ya gimana lagi. Misal kita mau lewat di situ banyak orang atau tamu sebelah ya kita lewat pakai tangga lain, kan ngga enak.

Namun menurutnya lagi, bahwa masalah yang ada bisa berkembang menjadi permasalahan lain yang mengurangi kenyamanan di rusunawa. Bu Dewi mengambil contoh lagi tentang tempat jemuran, bahwa penyediaan ruang jemuran kurang memadai sehingga penghuni memanfaatkan lokasi-lokasi yang efektif untuk menjemur, padahal pemanfaatannya bukan untuk menjemur. Katanya, kalau njemur di situ keringnya lama dan sempit banget mas. Ya karena nggak cukup saya nejemurnya di depan sekalian buat ngaling-ngalingi matahari, supaya ngga panas. Dulu katanya mau dibangun tempat jemuran bersama di sisi rusunawa, tapi kok belum jadi.

Karena sudah mendapatkan telepon dari suaminya, Bu Dewi pamit untuk bergegas berangkat. Namun menurut Bu Dewi, bahwa kenyamanan itu pengertian dan pemahamannya relatif menurut para penghuni. Jika huniannya bisa dirasakan nyaman, maka akan berdampak baik terhadap penghuninya.

No. Responden : 09
 Nama : Fajar
 Usia : 27 tahun
 Alamat : Suryatmajan, Danurejan
 Pekerjaan : Penjaga Gedung Futsal
 Waktu Wawancara : 28 Nopember 2009

Mas Fajar adalah asli warga Kampung Cokrodirjan. Sebelum tinggal di rusunawa, Mas Fajar ikut tinggal dengan orang tuanya bersama keluarganya. Ia tinggal bersama istri dan satu anaknya di lantai paling atas Blok A. Ketika diwawancarai, Mas fajar sedang memparhatikan petugas sampah yang sedang mengangkut sampah di TPS rusunawa, sehingga lansung saja pertanyaannya menyangkut masalah persampahan. Menurutnya, sampah ini biasanya 2 minggu sekali baru diangkut, padahal sudah bau sekali. Katanya sih karena petugasnya kurang, truknya juga kurang tapi layanan angkutannya banyak. Mas Fajar sempat melakukan konfirmasi ke petugas kebersihan tentang permasalahan sampah.

Bahkan Mas Fajar sempat menunjukkan tempat-tempat yang bermasalah. Pipa saluran air hujan yang terpasang pada bangunan antara pipa saluran air hujan dan saluran pembuangan limbah rumah tangga dijadikan satu dan ditampung dalam wadah yang sama untuk disalurkan ke saluran drainase di luar bangunan. Menurutnya, ini kan mestinya nggak boleh, pipa talang hujan dijadikan satu dengan limbah buangan. Gimana nanti kalau mampet atau salurannya ngga muat.

Lanjutnya bahwa saluran di sisi rusunawa pernah meluap dan terjadi aliran air deras di atas permukaan tanah. Katanya, sini nih pernah banjir lo mas sampai masuk ke gedung pertemuan itu, sana kan lantainya lebih rendah, kalau air ngalirnya ke selatan yang sana kemasukan air. Memang rusunawa ini kan lebih rendah dari jalan mataram sana, karena air sana mengalir ke kali, padahal sini nda bisa nampung ya udah banjir, pas waktu itu kali juga meluap.

Menurut Mas Fajar pertimbangannya untuk tinggal di rusunawa adalah kondisi permukiman yang ditempati sudah sangat padat. Penyediaan prasarana tidak sesuai dengan kebutuhan warga, sehingga dia harus tinggal di rusunawa. Selain mengurangi beban orang tuanya, Mas Fajar ingin hidup lebih mandiri. Katanya, dulu tinggal di kampung mau butuh air aja harus antri, mau ke belakang, mandi, nyuci itu harus antri karena padatnya bangunan, sumur aja dipakai bareng. Kalau disini sudah punya kamar mandi sendiri. Mas Fajar berharap bahwa rusunawa tidak hanya sebagai tempat tinggal bagi keluarganya, tetapi membawa kemanfaatan dan kenayamanan tinggal, sehingga penghuni tidak terbebani pada permasalahan-permasalahan yang sama pada waktu tinggal di kampung.

TABEL KARTU INDEKS

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
Responden 1: Aris		
1.	sebenarnya para penghuni disini sudah digembleng dari pengalaman hidup waktu tinggal di kampung mas, apalagi disini juga lumayan banyak permasalahan yang coba kita selesaikan bersama-sama. Kita tinggal di sini kan kepingin nyaman artinya tidak ada masalah, kalau ada masalah bisa diselesaikan secara baik-baik.	VI.W.01.1
2.	permasalahan air disini memang airnya kurang bagus, karena sumur bor terlalu dalam sampai 120 meter, sehingga air banyak mengandung Fe besi. Penghuni nggak mau pakai air sini untuk masak atau minum, tapi masih bisa dipakai untuk MCK.	I.W.01.2
3.	Untuk memasak dan minum penghuni mencari alternatif sumber air bersih lainnya dengan mengambil air sumur dari tetangga di kampung	III.W.01.3
4.	Harapannya untuk mengatasi air bersih tersebut dengan alat penyaring, sehingga air kembali bisa dikonsumsi dengan baik.	III.W.01.4
5.	Walaupun airnya lancar secara kuantitas namun secara kualitas air tidak layak. Pernah juga saluran macet karena kondisi pipa yang telah berkarat yang disebabkan oleh kandungan Fe yang tinggi dari air tersebut	I.W.01.5
6.	Solusinya kran-kran yang menggunakan besi harus diganti dengan plastik	III.W.01.6
7.	Pak Aris mengakui kalau jalan masuk rusunawa berupa gang-gang kecil melalui perkampungan warga. Tapi ada jalan yang cukup lebar di sebelah selatan, walaupun tidak disediakan jalan khusus untuk pedestrian.	I.W.01.7
8.	ada laporan dari penghuni katanya ada yang kesenggol motor di jalan selatan situ. Memang perlu dibuat trotoar sehingga pejalan kaki lebih aman. Di samping sempitnya jalan, di pinggir jalan dekat tanggul sungai itu untuk tempat tongkrong dibuat kursi bambu.	IV.W.01.8
9.	parkir motor memang agak rawan karena kondisinya tanpa pagar dan penjaga, pemiliknya juga tidak bisa mengawasi karena rumah mereka di atas.	I.W.01.9
10.	untuk keamanan motor biasanya menggunakan kunci dobel terus kunci roda juga. Memang pernah ada yang kehilangan motor, ada juga yang motornya digeret pakai paku dan bodinya di cat. Biasanya yang mendapatkan perlakuan itu, para penghuni yang tidak bisa bersosialisasi.	III.W.01.10
11.	Ternyata permasalahannya adalah dari sisi penjagaan dan pengawasan serta ruang parkir yang semi terbuka, sehingga rawan kemalingan. Harapannya agar tempat parkir ada penjaganya, dan tempatnya tertutup	IV.W.01.11
12.	Saluran limbah dan saluran hujan digabung jadi satu saluran, sehingga alirannya tidak lancar	I.W.01.12
13.	saya nda tahu dulu mbangunnya gimana kok pipa untuk saluran hujan tampungannya sama dengan limbah rumah tangga, limbahnya itu antara mandi dan kakus juga satu saluran. Terus saluran tertutup yang di luar itu, selain untuk drainase itu juga muat limbah buangan dari warga kampung.	I.W.01.13

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
14.	timbunan sampah di TPS rusun berkembang karena warga kampung juga membuang sampah di rusun, walaupun ada restribusi sebesar Rp 1.200,- per warga.	I.W.01.14
15.	akibatnya volume sampah di TPS menjadi tinggi padahal pengangkutan oleh truk sampah dalam 2 minggu hanya sekali.	I.W.01.15
16.	Pengelola telah berkoordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup Kota untuk menambah waktu angkut truk menjadi 2 kali seminggu	III.W.01.16
17.	rusunawa telah disediakan IPAL komunal untuk pengelolaan limbah cair dari rumah tangga, sehingga setelah dinetralisis air dibuang ke kali code.	I.W.01.17
18.	tampungan limbah mencukupi walaupun sering terjadi kebocoran pipa saluran limbah. Kebocoran lebih sering diakibatkan pemakaian rutinitas dari limbah RT sehingga kebocoran lebih banyak terjadi.	I.W.01.18
19.	keluhan disampaikan oleh penghuni yang terkena dampak kebocoran, selanjutnya perbaikan kebocoran tersebut ditanggung oleh penghuni dan pengelola	III.W.01.19
20.	Bisa jadi kebocoran atau mampatnya saluran terjadi karena tidak adanya filter/saringan saluran limbah kamar mandi, sehingga benda2 yang masuk ke saluran menyebabkan mampatnya saluran sehingga air meluap ke saluran paralel yang terhubung. Sambungan saluran paralel digabung dari 3 saluran rumah dan ini membuat kurang nyamannya penggunaannya.	I.W.01.20
21.	rusunawa lebih manusiawi dibanding dengan tempat tinggal sebelumnya	V.W.01.21
22.	Biaya sewa juga lebih murah dengan kondisi fasilitas dan utilitas yang tersedia, misal kamar mandi dalam. Bahkan antrian penghuni mencapai 150 penghuni.	V.W.01.22
23.	penghuni terbatas oleh waktu sewa selama 3 tahun dan bisa diperpanjang hingga 2 kali. Kebanyakan penghuni mata pencaharian informal. Kalau ada yang keluar atau memutuskan waktu sewa sebelum waktunya habis maka hak sewa dikembalikan ke pengelola. Namun keluarnya lebih banyak karena faktor keluarga dan menghuni rusunawa karena faktor keinginan bukan kebutuhan.	II.W.01.23
24.	Pencahayaannya sebenarnya telah mencukupi namun kadang muka rumah di gunakan untuk jemuran sehingga pencahayaannya bisa cukup masuk ke rumah. Padahal telah disediakan tempat jemuran di belakang rumah walaupun ruangnya kecil.	I.W.01.24
25.	Bahkan tempat jemuran malah beralih fungsi misal untuk gantungan burung, atau untuk yang lain. Memang tergantung dengan jumlah anggota keluarga. Belum ada rencana lokalisasi tempat jemuran.	I.W.01.25
26.	rusunawa pengelolaannya sifatnya swakelola sehingga penganggarnya tergantung dengan uang sewa penghuni, kecuali dalam keadaan darurat perlu mengusulkan anggaran untuk pengembangan rusunawa, misal pada waktu gempa.	II.W.01.26
27.	Secara ekonomi masyarakat penghuni rusunawa gaya hidupnya cukup mewah, misalnya penggunaan barang2 mahal yang mereka miliki ada tv, kulkas, komputer dsb	II.W.01.27
28.	Secara standar MBR mereka lebih dari itu, namun peningkatan kualitas hidup tersebut bukan dari peningkatan pendapatan mereka, namun karena mereka bisa saving dana untuk	VI.W.01.28

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
	kebutuhan lain karena rendahnya uang sewa rusunawa	
29.	Kualitas hidup tidak hanya bisa dilihat dari kemampuan ekonomi saja tapi dari psikologi manusianya. Misal untuk membayar uang sewa, orang yang mampu atau yg mempunyai kualitas hidup lebih baik mestinya membayar tepat waktu. Kondisinya berbeda ketika melihat karakter orang yang sebenarnya mampu tetapi urusan membayar sewa tidak selalu tepat waktu.	VI.W.01.29
30.	aktivitas yang saling mengganggu misalnya munculnya polusi suara dan bau yang bersumber dari beberapa warga yang bekerja di dalam rumah, sehingga mengganggu warga yang lain karena rumah yang berdekatan. Masalah tersebut biasanya melalui pengelola untuk menyelesaikannya. Hal tersebut membuat ketidaktenangan, pada saat waktu istirahat masih ada aktivitas kerja penghuni yang lain.	I.W.01.30
31.	Kedekatan dengan tempat kerja menjadikan rusunawa menjadi pilihan tinggal walaupun akses jalan untuk kendaraan agak sempit.	IV.W.01.31
Responden 2:Widodo		
32.	kalau saya sih mending tinggal di sini dulu saya juga ngontrak walah kondisinya ngga enak. Kontrakkan saya dulu dari gebyok, kayak kandang kambing, tapi sekarang kan dah tembokan, air ada, jalannya enak, fasilitas juga ada	V.W.02.1
33.	di rusunawa merasakan kenyamanan yang lebih baik, karena disini sepi dan tenang, enak buat istirahat daripada tempat sewa saya sebelumnya, ramai karena masih kumpul dengan anak dan cucu	V.W.02.2
34.	air di rusunawa tidak layak dikonsumsi. Rasanya asin dan endapan di bak mandi berwarna hitam pekat	I.W.02.3
35.	katanya sih pernah diusulkan untuk disambungkan ke saluran PDAM, tapi katanya PDAM nda mau karena itung-itungannya nda cucok. Ya terpaksa saya karena butuhnya untuk minum saya beli aqua galon aja. Tapi penghuni yang lain banyak yang ngangsu di sumur bawah (warga), ya memang mesake moso ngangsu pake ember dari bawah ke atas, opo ra kemeng.	III.W.02.4
36.	Daya listrik tidak mencukupi untuk kebutuhan penggunaan alat-alat listrik di rumahnya. Kalau kelebihan penggunaannya, maka listrik akan mati. Namun saklar meteran tersental di kantor pengelola, sehingga Pak Wid harus turun untuk menyalakan kembali	I.W.02.5
37.	saya nambahin sendiri mas pake saklar meter ini, ya biar ngga repot-repot, saya di atas masa harus naik turun cuma mau minta nyalain listrik, repot..!	III.W.02.6
38.	Kadang ada penghuni yang tidak tanggap terhadap lingkungan, misalnya membuat gaduh pada malam hari sementara tetangga yang lain butuh waktu untuk istirahat. Ada di rusunawa sini fungsi rumah untuk jualan dan membuat kerajinan dan makanan	II.W.02.7
39.	Gangguan suara lo mas. Ada yang kalau malam jam 10 lewat masih dag dog dag dog, bikin usaha kerajinan sama makanan. Kan terasa banget mas wong rumahnya mepet gini. Ya saya aruhi, saya butuh istirahat kalau situ kerja ya besok aja, wong sudah malem kan ngganggu	I.W.02.8
40.	ruangan rumahnya sangat sempit apalagi teras depan (selasar dan teritisan) juga sangat sempit apalagi untuk digunakan jalan	I.W.02.9

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
	umum atau lalu lalang	
41.	Rumah ini kan ngedep ngetan, jadi kalau matahari di sana ya langsung masuk ke rumah, makanya saya tutup jendela pake karton ini. Kalau nda ya panas mas. Sebelah malah nggantungkan jemuran di depan rumah, supaya nutupi panas itu. Tapi kalau matahari dah lewat, ya saya buka pintu sama jendela, supaya udara masuk. Nah kalau hujan tampias masuk karena itu teritisan pendek banget, masuk sampai rumah dan ini nggenang.	I.W.02.10
42.	Kebutuhan ruang privasi di dalam ruangan rumah sangat dibutuhkan bagi kepentingan penghuni. Misal kalau ada tamu atau ada orang lewat depan pintu pas pintu terbuka, kan tidak enak kalau saya lagi tidur. Jadi memang butuh sekat2 walaupun sempit	I.W.02.11
43.	kinerjanya kurang bagus tidak seperti pengurus periode sebelumnya	II.W.02.12
44.	iuran-iuran yang ditarik nggak jelas buat apa, kemarin ditarik 2.500 rupiah saya sendiri ga tau buat apa. Katanya sih buat retribusi kebersihan. Pokoknya uang itu ga jelas dasarnya buat apa juga ga tahu, hasilnya kayak apa juga ngga jelas. Dan tidak ada informasi administrasinya juga.	II.W.02.13
45.	paling tidak dari pengurus kalau ada permasalahan agar cepat tanggap untuk menyelesaikan masalah yang ada.	IV.W.02.14
46.	tidak pernah terjadi singgungan atau emosi karena permasalahan yang serius. Cuma kalau muka rumah saya digunakan untuk jemuran tetangga saya hanya diam, walaupun ya mengganggu pemandangan.	II.W.02.15
47.	Harapannya untuk kenyamanan penghuni, masa waktu sewa diperpanjang supaya penghuni bisa lebih mempersiapkan kondisi ekonominya. Karena dari sisi ekonomi warga penghuni tidak mungkin terjadi peningkatan pendapatan gara2 tinggal di rusunawa apalagi sewa selama 6 tahun terus keluar bisa beli rumah, ya nggak mungkin.	IV.W.02.16
48.	Karena setiap orang hidup selalu ada kebutuhan sehingga untuk menyisihkan uang tabungan saya sendiri tidak mungkin, malah tambah hutang	II.W.02.17
49.	bagaimana pihak-pihak yang berwenang memikirkan kondisi hidup para penghuni ke depan, tidak hanya aturan saja yang dibuat.	IV.W.02.18
50.	Mestinya memberikan peluang usaha agar keberlanjutannya penghuni bisa tetap tinggal walaupun menyewa. "saya tidak tahu 1,5 tahun lagi masa sewa habis, saya tidak tahu mau tinggal dimana"?	IV.W.02.19
Responden 3:Sriyono		
51.	dulu mandi pakai antri, tapi sekarang kondisi bangunan permanen dan kamar mandi sendiri	V.W.03.1
52.	uang sewa murah disini, kalau dulu saya ngontrak sebulan 250 ribu rupiah, disini cuma 85 ribu rupiah uang lainnya juga nggak memberatkan. Jadi saya bisa menyisihkan untuk keperluan lain. Tapi nggak tahu ya, tinggal disini ada aja rejekinya	V.W.03.2
53.	itu lo mas tembok pojok rumah kan ada rembesan air, saya nggak tahu dari mana, tapi bau ngga enak temboknya juga kotor jangan-jangan air dari WC atas. Saya udah melapor, tapi setelah dicek bocornya di dalam, untuk memperbaiki lama dan mahal karena harus dibongkar. Ya udah saya ya nrimo la mau gimana	I.W.03.3

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
	lagi.	
54.	listrik sebenarnya dayanya kurang masa cuma 450 watt, la saya mau pake tv sama setrikaan aja dah anjlog. Malesnya itu klo mau ngidupin lagi harus dateng ke kantor. Ya kalau matinya siang, kalau malam saya harus nunggu sampai pagi, kan kantornya tutup yang jaga ga di situ.	I.W.03.4
55.	ada aksi suap untuk masuk menjadi penghuni di rusunawa. Sikap kurang transparansi dalam pengelolaan keuangan	II.W.03.5
56.	penghuni-penghuni yang baru ini waktu saya nanya, pakai uang tidak katanya ada yang pakai uang jadi tidak perlu mengantri. Nah waktu anak saya juga mau masuk, saya sodorin uang kok nggak mau. Mungkin karena saya aktif di perkumpulan kelurahan jadi agak takut	II.W.03.6
57.	Pengelolaan rusunawa pada struktur organisasi yang sekarang lebih tertib walaupun kepedulian terhadap kondisi penghuni dan rusunawa kurang.	II.W.03.7
58.	pengelola yang sekarang agak malas-malas, buka kantor saja siang. Beda dengan yang dulu setiap beberapa hari kontrol, dan pagi-pagi sudah buka kantornya, tapi ya itu kental dengan suap untuk masuk di rusunawa”	II.W.03.8
59.	Dalam penentuan besaran uang iuranpun tidak ada kesepakatan dengan penghuni, besaran ditetapkan oleh pengelola sendiri.	II.W.03.9
60.	ruangan cukup panas karena tidak ada cross ventilasi, ada tapi kecil. Kalau musim hujan angin, terjadi tampias dan masuk ke rumah, karena tritisasi tidak luas. Kebutuhan ruangan juga minimalis, mestinya ada pembagian kebutuhan ruang untuk privasi keluarga, tamu dsb	I.W.03.10
61.	Penggunaan teras sangat sempit apalagi dijadikan ruang bersama untuk akses ke rumah. Bahkan digunakan tempat bermain untuk anak-anak yang menimbulkan kegaduhan dan mengganggu waktu istirahat.	I.W.03.11
62.	Sementara ruang untuk bermain ada di lantai bawah, tetapi anak-anak harus turun tangga dan tanpa pengawasan dari orang tuanya. Ruang bermain anak-anak dijadikan satu dengan ruang meteran listrik, sehingga mengkhawatirkan para orang tua	I.W.03.12
63.	kalau boleh rumah ini dibeli, saya akan usahakan bisa membeli tapi nyicil. Kalau harus pindah saya juga ngga tahu mau pindah dimana?.	IV.W.03.13
64.	Pembuangan sampah melalui lubang di tangga sangat mengganggu dari sisi polusi bau, apalagi kalau dari lantai atas membuang sampah terus sampah keluar di lantai bawahnya karena pintu sampah tidak ditutup dengan rapat	I.W.03.14
65.	memang agak mengganggu atau ewuh kalau menjemur di depan rumah, tapi ya gimana lagi”.	III.W.03.15
66.	Harapannya mestinya tempat jemuran disediakan lokasi yang lebih luas atau di pinggir-pinggir rumah atau ada semacam balkon.	IV.W.03.16
Responden 4: Ismanto		
67.	saya dulu ikut orang tua di kampung sebelah, tapi sekarang mau tidak mau saya harus mandiri. Misalnya kalau ada apa-apa sekarang saya malu untuk minta ke orang tua. Ya harus usaha sendiri.	V.W.04.1

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
68.	kebutuhan air bersih yang tidak bisa dikonsumsi. Namun itu diantisipasi dengan menimba sumur warga untuk memasak dan minum.	III.W.04.2
69.	maunya sih punya rumah gedhe biar omber, bisa buat main anak-anak.	IV.W.04.3
70.	ya jelas ngga nyaman mas, saya punya anak dua mau tiga, dengan ukuran segini rasanya sempit. Makanya barang-barang ada yang saya letakkan di luar situ. Padahal saya cuma nyekat satu, untuk tamu supaya kondisi rumah nggak kelihatan.	I.W.04.4
71.	karena terpaksa anak-anak main di depan situ. Ruang untuk bermain menurut saya di bawah tidak aman bagi anak-anak, karena dekat dengan alat-alat listrik, kan bahaya. Saya sendiri tidak bisa mengawasi anak-anak saya yang masih kecil ini. Ya kalau bisa sih disediakan tempat bermain yang aman, saya juga bisa mengawasinya.	I.W.04.5
72.	pemerintah baru menyediakan rumah tapi belum mengatasi masalah kebutuhan rumah	IV.W.04.6
73.	kayaknya sulit untuk bisa mendapatkan rumah setelah sewanya habis. Tapi kalau kepikiran itu terus kita ngga bisa kerja, untuk nabung aja nggk bisa boro-boro mau beli rumah. Ya kalau bisa diperpanjang terus, disamping sewanya murah, kita dah biasa disini dekat dengan kerjaan	II.W.04.7
74.	ya sapa yang nggk ingin dapat yang lebih baik mas, saya penginnya sih disini bisa nyaman dan ada manfaatnya artinya ke depan saya bisa dapat yang lebih baik untuk keluarga	VI.W.04.8
Responden 5: Darsono		
75.	karena keterbatasan ruang di dalam ya segala aktivitas justru banyak dilakukan di selasar ini, ya buat naroh barang, menjemur, anak-anak bermain, buat santai, kumpul-kumpul bahkan buat arisan penghuni. Ya gimana lagi, karena tidak setiap kebutuhan penghuni di sini bisa terpenuhi, seperti aktivitas-aktivitas yang menggunakan selasar ini tadi.	I.W.05.1
76.	ya memang disini lebih nyaman dari sebelumnya, tapi fasilitas yang disediakan kurang memadai seperti air, listrik, iuran-iuran lain, pelayanan dan sebagainya	V.W.05.2
77.	Ya saya sudah mbayar sewa dan yang lain, katanya fasilitas di sini ini dan itu, tapi kenyataannya tadi tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Kalau kami kemudian bertindak sendiri untuk memenuhi hak tinggal dan pelayanannya ya bukan salah kami. Kewajiban tetap kami jalankan tapi hak juga harus dipenuhi.	II.W.05.3
78.	tempat parkir kendaraan yang tersedia di kolong rusunawa, menurutnya sangat kurang memadai, ada motor yang hilang dan rusak.	I.W.05.4
79.	memang sudah saatnya demi keamanan tempat parkir perlu ada penjagaan atau ruangan tempat parkir tertutup dan terkunci pintunya.	IV.W.05.5
80.	pada prinsipnya hubungan kekerabatan antar penghuni baik baik saja. Bahkan di tiap lantai ada forum arisan penghuni. Hal itu dimaksudkan untuk mempererat kegotongroyongan di antara penghuni	II.W.05.6
81.	Tergantung orangnya mas, dalam bergaul kalau orangnya cuek ya kadang dicuekin juga. Tapi wong tiap hari ketemu, kepetuk ya mesti harus menyapa, lama-lama ya jadi guyub	II.W.05.7

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
82.	pemerintah menyediakan rumah mestinya tidak hanya untuk tidur saja, tapi juga disediakan fasilitas dan prasarananya supaya orang bermasyarakat bisa berjalan baik. Orang bisa tinggal di sini sudah bagus, bisa mandiri, guyub, dari sisi ekonomi ya kebanyakan meningkat, tapi kebutuhan dasar disini ya mutlak harus ada, katanya	IV.W.05.8
Responden 6: Tari		
83.	permasalahan utama adalah air yang tidak bisa dipaki untuk minum dan masak. Kadang-kadang dipakai untuk mencuci dan mandi	I.W.06.1
84.	ya agak repot juga, kalau lagi butuh masa beli terus kan rugi. Kalau ada air kan bisa dimasak terus untuk minum. Keinginan Bu Tari kebutuhan air bersih yang baik bisa tersedia walaupun harus beli, misalnya dipasok pakai truk.	IV.W.06.2
85.	bagi yang jalan kaki susah kalau berpapasan sama motor, mbok yao disediakan khusus untuk jalan kaki	IV.W.06.3
86.	terus selokan ini kadang kalau hujan ini nyumbat airnya jadi meluap, mestinya kan dipisah, saluran dari atas dipisah dengan yang dibawah.	IV.W.06.4
87.	Mestinya pengelola juga ada kepedulian untuk merawat lingkungannya, tapi ini kurang tanggap	IV.W.06.5
88.	Sampah yang telah dikumpulkan di TPS lama nggak di angkut, jadi bau dan kotor	I.W.06.6
89.	Ya mestinya pengelola sowan dan matur sama dinas kebersihan untuk ngangkut sampahnya rutin seminggu 3 kali. Tambahnya, kalau kondisi rumah bersih maka penghuni juga merasa nyaman untuk tinggal	IV.W.06.7
90.	kalau nyaman kan artinya tidak punya tanggungan apa-apa, jadi untuk berbuat yang baik-baik itu rasanya juga enteng, untuk nolong penghuni yang lain juga ikhlas	VI.W.06.8
91.	kalau mau jujur ya jelas ukuran ruang ini terasa sempit, bayangkan kalau yang punya anak tiga kaya sebelah ini, pasti sumpek lah. Apalagi kalau di sekat-sekat kayak apa itu. Makanya pernah kejadian mas, ada anak cowok baru SD kelas 1 berbuat nakal sama temennya cewek, sama-sama anak sini. Saya pikir itu karena ruangan yang tidak disekat, terus sering melihat orang tuanya berhubungan.	I.W.06.9
92.	Ya mestinya agak diperlebar karena ruangan ini harus disekat apalagi yang punya anak-anak. Kasihan...saya aja yang cuma berdua kadang sumpek, apalagi yang berlima.	IV.W.06.10
93.	Karena disini apa-apa bareng ya harus bisa berbagi. Artinya sikap toleransi sama penghuni yang lain harus ada, kalau nggak ya jadi masalah. Harap maklum lah dan harus nrimo ing pandum.	VI.W.06.11
94.	saya yakin aturan akan dijalankan kalau kebutuhan tinggal kita terpenuhi di sini. Mestinya tata tertib dibuat harus melihat sikon dan kebutuhan penghuni kan. Tapi selama disini, belum ada penindakan atau denda	II.W.06.12
95.	coba kalau ada penghijauan disini, mungkin lebih adem. Mestinya perawatan terhadap tanaman-tanaman itu yang harus dilakukan. Coba itu pembangunannya dah mahal tapi tidak dimanfaatkan, kan sayang sekali.	IV.W.06.13

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
Responden 7: Ratih		
96.	Gang yang sempit membuat dirinya tidak nyaman, menggunakan jalan itu. Karena selain sempit jika papasan, juga rasa pekewuh saat melintas di depan tongkrongan orang	I.W.07.1
97.	kalau lewat jalan gang sana sempit banget jadi kalau papasan sama motor saya harus mundur dulu, kalau lewat selatan sana banyak orang tongkrongan, jadi agak pekewuh lewat situ	III.W.07.2
98.	Pernah ada yang sakit gatal-gatel seperti dampa. Katanya sih karena pake air disini buat mandi terus gatal-gatel	I.W.07.3
99.	Harapannya adalah kebutuhan air tercukupi, sehingga manfaatnya penghuni rusunawa bisa merasakan kesehatan yang baik, lingkungan yang sehat pula	IV.W.07.4
100.	tidak tahu dulu mbangunnya gimana, kok bisa pipa yang dipasang di dalam bisa bocor, kan kasihan juga yang dapat kebocoran. Yang jelas nggak nyaman	I.W.07.5
101.	banyak keluhan yang masuk ke pengelola terutama pada saat awal hunian. Luasan ruang tidak mencukupi untuk tinggal bagi keluarga yang mempunyai jumlah keluarga 5 orang, belum termasuk barang-barang rumah tangga.	I.W.07.6
102.	Namun proses adaptasi yang kemudian bisa terima, walaupun sebenarnya sangat membuat tidak nyaman, keinginan warga bahwa kebutuhan ruang benar-benar diperhatikan dan disesuaikan dengan jumlah keluarga yang menghuni.	VI.W.07.7
103.	banyak penghuni yang sudah menyekat ruangnya menurut kebutuhannya	III.W.07.8
104.	pembagian ruang berdampak pada perkembangan psikologi anak	VI.W.07.9
105.	Kalau pengelola tanggung semua permasalahan dan keluhan setiap penghuni ya kita tidak mampu	II.W.07.10
106.	para penghuni disini kebanyakan sudah bisa menerima kondisi lingkungan rusunawa terbukti masih banyak yang mendaftar untuk antri dan penghuni yang sudah menetap meminta untuk diperpanjang masa kontraknya	VI.W.07.11
107.	kalau dilihat dari kondisi nyaman memang belum bisa memenuhi, tetapi kalau rumah bisa digunakan untuk tempat tinggal ya sudah bisa. Tapi tentunya keinginan penghuni terus berkembang, sehingga harapan itu menandakan belum cukupnya kondisi yang ada.	VI.W.07.12
Responden 8: Dewi		
108.	mas sebenarnya penghuni sini sudah banyak nrimo atas kondisi yang ada, tapi karena kebutuhan yang harus dipenuhi ya begini jadinya. Aturan memang ada dan kita tahu, tapi kan kita ngga mungkin memenuhi aturan tapi kita mengorbankan kebutuhan kita dan keluarga. Kondisi rumah disini bagus dan orang-orang lain juga bagus artinya masih bisa memahami kondisi lingkungannya.	II.W.08.1
109.	kita sudah terbiasa dengan permasalahan itu mas, jadi seolah ya tidak ada apa-apa. Walaupun itu cukup mengganggu, sehingga kalau kebutuhan kita tercukupi saya yakin tinggal dimanapun akan terasa nyaman	IV.W.08.2
110.	sikap tenggang rasa dan tepo sliro harus tetap tumbuh di antara penghuni	VI.W.08.3
111.	kalau mengganggu iya, tapi karena kebutuhan ya gimana lagi. Misal kita mau lewat di situ banyak orang atau tamu sebelah ya	III.W.08.4

NOMOR KARTU	CUPLIKAN WAWANCARA/ SATUAN INFORMASI	KODE
	kita lewat pakai tangga lain, kan ngga enak.	
112.	kalau njemur di situ keringnya lama dan sempit banget mas. Ya karena nggak cukup saya nejemurnya di depan sekalian buat ngaling-ngalingi matahari, supaya ngga panas. Dulu katanya mau dibangun tempat jemuran bersama di sisi rusunawa, tapi kok belum jadi.	III.W.08.5
Responden 9: Fajar		
113.	sampah ini biasanya 2 minggu sekali baru diangkut, padahal sudah bau sekali. Katanya sih karena petugasnya kurang, truknya juga kurang tapi layanan angkutannya banyak.	I.W.09.1
114.	sini nih pernah banjir lo mas sampai masuk ke gedung pertemuan itu, sana kan lantainya lebih rendah, kalau air ngalirnya ke selatan yang sana kemasukan air. Memang rusunawa ini kan lebih rendah dari jalan mataram sana, karena air sana mengalir ke kali, padahal sini nda bisa nampung ya udah banjir, pas waktu itu kali juga meluap	I.W.09.2
115.	dulu tinggal di kampung mau butuh air aja harus antri, mau ke belakang, mandi, nyuci itu harus antri karena padatnya bangunan, sumur aja dipakai bareng. Kalau disini sudah punya kamar mandi sendiri	V.W.09.3
116.	rusunawa tidak hanya sebagai tempat tinggal bagi keluarganya, tetapi membawa kemanfaatan dan kenyamanan tinggal, sehingga penghuni tidak terbebani pada permasalahan-permasalahan yang sama pada waktu tinggal di kampung	VI.W.09.4

TABEL
KATEGORISASI DATA

I. KUALITAS FISIK HUNIAN RUSUNAWA

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
2	parkir motor memang agak rawan karena kondisinya tanpa pagar dan penjaga, pemiliknya juga tidak bisa mengawasi karena rumah mereka di atas.	I.W.01.9
5	Walaupun airnya lancar secara kuantitas namun secara kualitas air tidak layak. Pernah juga saluran macet karena kondisi pipa yang telah berkarat yang disebabkan oleh kandungan Fe yang tinggi dari air tersebut	I.W.01.5
7	Pak Aris mengakui kalau jalan masuk rusunawa berupa gang-gang kecil melalui perkampungan warga. Tapi ada jalan yang cukup lebar di sebelah selatan, walaupun tidak disediakan jalan khusus untuk pedestrian.	I.W.01.7
9	permasalahan air disini memang airnya kurang bagus, karena sumur bor terlalu dalam sampai 120 meter, sehingga air banyak mengandung Fe besi. Penghuni nggak mau pakai air sini untuk masak atau minum, tapi masih bisa dipakai untuk MCK.	I.W.01.2
12	Saluran limbah dan saluran hujan digabung jadi satu saluran, sehingga alirannya tidak lancar	I.W.01.12
13	saya nda tahu dulu mbangunnya gimana kok pipa untuk saluran hujan tampungannya sama dengan limbah rumah tangga, limbahnya itu antara mandi dan kakus juga satu saluran. Terus saluran tertutup yang di luar itu, selain untuk drainase itu juga muat limbah buangan dari warga kampung.	I.W.01.13
14	timbunan sampah di TPS rusun berkembang karena warga kampung juga membuang sampah di rusun, walaupun ada redistribusi sebesar Rp 1.200,- per warga.	I.W.01.14
15	akibatnya volume sampah di TPS menjadi tinggi padahal pengangkutan oleh truk sampah dalam 2 minggu hanya sekali.	I.W.01.15
17	rusunawa telah disediakan IPAL komunal untuk pengelolaan limbah cair dari rumah tangga, sehingga setelah dinetralisis air dibuang ke kali code.	I.W.01.17
18	tampungan limbah mencukupi walaupun sering terjadi kebocoran pipa saluran limbah. Kebocoran lebih sering diakibatkan pemakaian rutinitas dari limbah RT sehingga kebocoran lebih banyak terjadi.	I.W.01.18
20	Bisa jadi kebocoran atau mampatnya saluran terjadi karena tidak adanya filter/saringan saluran limbah kamar mandi, sehingga benda2 yang masuk ke saluran menyebabkan mampatnya saluran sehingga air meluap ke saluran paralel yang terhubung. Sambungan saluran paralel digabung dari 3 saluran rumah dan ini membuat kurang nyamannya penggunaannya.	I.W.01.20
24	Pencahayaan sebenarnya telah mencukupi namun kadang muka rumah di gunakan untuk jemuran sehingga pencahayaan bisa cukup masuk ke rumah. Padahal telah disediakan tempat jemuran di belakang rumah walaupun ruangnya kecil.	I.W.01.24

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
25	Bahkan tempat jemuran malah beralih fungsi misal untuk gantungan burung, atau untuk yang lain. Memang tergantung dengan jumlah anggota keluarga. Belum ada rencana lokalisir tempat jemuran.	I.W.01.25
30	aktivitas yang saling mengganggu misalnya munculnya polusi suara dan bau yang bersumber dari beberapa warga yang bekerja di dalam rumah, sehingga mengganggu warga yang lain karena rumah yang berdekatan. Masalah tersebut biasanya melalui pengelola untuk menyelesaikannya. Hal tersebut membuat ketidaktenangan, pada saat waktu istirahat masih ada aktivitas kerja penghuni yang lain.	I.W.01.30
34	air di rusunawa tidak layak dikonsumsi. Rasanya asin dan endapan di bak mandi berwarna hitam pekat	I.W.02.3
36	ruangan rumahnya sangat sempit apalagi teras depan (selasar dan teritisan) juga sangat sempit apalagi untuk digunakan jalan	I.W.02.9
39	Gangguan suara lo mas. Ada yang kalau malam jam 10 lewat masih dag dog dag dog, bikin usaha kerajinan sama makanan. Kan terasa banget mas wong rumahnya mepet gini. Ya saya aruhi, saya butuh istirahat kalau situ kerja ya besok aja, wong sudah malem kan ngganggu	I.W.02.8
40	Daya listrik tidak mencukupi untuk kebutuhan penggunaan alat-alat listrik di rumahnya. Kalau kelebihan penggunaannya, maka listrik akan mati. Namun saklar meteran tersental di kantor pengelola, sehingga Pak Wid harus turun untuk menyalakan kembali umum atau lalu lalang	I.W.02.5
41	itu lo mas tembok pojok rumah kan ada rembesan air, saya nggak tahu dari mana, tapi bau ngga enak temboknya juga kotor jangan-jangan air dari WC atas. Saya udah melapor, tapi setelah dicek bocornya di dalam, untuk memperbaiki lama dan mahal karena harus dibongkar. Ya udah saya ya nrimo la mau gimana	I.W.03.3
42	Rumah ini kan ngedep ngetan, jadi kalau matahari di sana ya langsung masuk ke rumah, makanya saya tutup jendela pake karton ini. Kalau nda ya panas mas. Sebelah malah nggantungkan jemuran di depan rumah, supaya nutupi panas itu. Tapi kalau matahari dah lewat, ya saya buka pintu sama jendela, supaya udara masuk. Nah kalau hujan tampias masuk karena itu teritisan pendek banget, masuk sampai rumah dan ini nggenang.	I.W.02.10
43	Kebutuhan ruang privasi di dalam ruangan rumah sangat dibutuhkan bagi kepentingan penghuni. Misal kalau ada tamu atau ada orang lewat depan pintu pas pintu terbuka, kan tidak enak kalau saya lagi tidur. Jadi memang butuh sekat2 walaupun sempit lagi.	I.W.02.11
54	listrik sebenarnya dayanya kurang masa cuma 450 watt, la saya mau pake tv sama setrikaan aja dah anjlog. Malesnya itu klo mau ngidupin lagi harus dateng ke kantor. Ya kalau matinya siang, kalau malam saya harus nunggu sampai pagi, kan kantornya tutup yang jaga ga di situ.	I.W.03.4
60	Pembuangan sampah melalui lubang di tangga sangat mengganggu dari sisi polusi bau, apalagi kalau dari lantai atas membuang sampah terus sampah keluar di lantai bawahnya karena pintu sampah tidak ditutup dengan rapat	I.W.03.14
61	ruangan cukup panas karena tidak ada cross ventilasi, ada tapi kecil. Kalau musim hujan angin, terjadi tampias dan masuk ke rumah, karena tritisan tidak luas. Kebutuhan ruangan juga	I.W.03.10

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
	minimalis, mestinya ada pembagian kebutuhan ruang untuk privasi keluarga, tamu dsb	
62	Penggunaan teras sangat sempit apalagi dijadikan ruang bersama untuk akses ke rumah. Bahkan digunakan tempat bermain untuk anak-anak yang menimbulkan kegaduhan dan mengganggu waktu istirahat.	I.W.03.11
64	Sementara ruang untuk bermain ada di lantai bawah, tetapi anak-anak harus turun tangga dan tanpa pengawasan dari orang tuanya. Ruang bermain anak-anak dijadikan satu dengan ruang meteran listrik, sehingga mengkhawatirkan para orang tua	I.W.03.12
70	ya jelas ngga nyaman mas, saya punya anak dua mau tiga, dengan ukuran segini rasanya sempit. Makanya barang-barang ada yang saya letakkan di luar situ. Padahal saya cuma nyekat satu, untuk tamu supaya kondisi rumah nggak kelihatan.	I.W.04.4
71	karena terpaksa anak-anak main di depan situ. Ruang untuk bermain menurut saya di bawah tidak aman bagi anak-anak, karena dekat dengan alat-alat listrik, kan bahaya. Saya sendiri tidak bisa mengawasi anak-anak saya yang masih kecil ini. Ya kalau bisa sih disediakan tempat bermain yang aman, saya juga bisa mengawasinya.	I.W.04.5
75	tempat parkir kendaraan yang tersedia di kolong rusunawa, menurutnya sangat kurang memadai, ada motor yang hilang dan rusak.	I.W.05.4
78	karena keterbatasan ruang di dalam ya segala aktivitas justru banyak dilakukan di selasar ini, ya buat naroh barang, menjemur, anak-anak bermain, buat santai, kumpul-kumpul bahkan buat arisan penghuni. Ya gimana lagi, karena tidak setiap kebutuhan penghuni di sini bisa terpenuhi, seperti aktivitas-aktivitas yang menggunakan selasar ini tadi.	I.W.05.1
83	kalau mau jujur ya jelas ukuran ruang ini terasa sempit, bayangkan kalau yang punya anak tiga kaya sebelah ini, pasti sumpek lah. Apalagi kalau di sekat-sekat kayak apa itu. Makanya pernah kejadian mas, ada anak cowok baru SD kelas 1 berbuat nakal sama temennya cewek, sama-sama anak sini. Saya pikir itu karena ruangan yang tidak disekat, terus sering melihat orang tuanya berhubungan.	I.W.06.9
88	Sampah yang telah dikumpulkan di TPS lama nggak di angkut, jadi bau dan kotor	I.W.06.6
91	permasalahan utama adalah air yang tidak bisa dipaki untuk minum dan masak. Kadang-kadang dipakai untuk mencuci dan mandi	I.W.06.1
96	banyak keluhan yang masuk ke pengelola terutama pada saat awal hunian. Luasan ruang tidak mencukupi untuk tinggal bagi keluarga yang mempunyai jumlah keluarga 5 orang, belum termasuk barang-barang rumah tangga.	I.W.07.6
98	Pernah ada yang sakit gatal-gatel seperti dampa. Katanya sih karena pake air disini buat mandi terus gatal-gatel	I.W.07.3
100	tidak tahu dulu mbangunnya gimana, kok bisa pipa yang dipasang di dalam bisa bocor, kan kasihan juga yang dapat kebocoran. Yang jelas nggak nyaman	I.W.07.5
101	Gang yang sempit membuat dirinya tidak nyaman, menggunakan jalan itu. Karena selain sempit jika papasan, juga rasa pekewuh saat melintas di depan tongkrongan orang	I.W.07.1

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
113	sampah ini biasanya 2 minggu sekali baru diangkut, padahal sudah bau sekali. Katanya sih karena petugasnya kurang, truknya juga kurang tapi layanan angkutannya banyak.	I.W.09.1
114	sini nih pernah banjir lo mas sampai masuk ke gedung pertemuan itu, sana kan lantainya lebih rendah, kalau air ngalirnya ke selatan yang sana kemasukan air. Memang rusunawa ini kan lebih rendah dari jalan mataram sana, karena air sana mengalir ke kali, padahal sini nda bisa nampung ya udah banjir, pas waktu itu kali juga meluap	I.W.09.2

II. KUALITAS FISIK HUNIAN RUSUNAWA

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
23	penghuni terbatas oleh waktu sewa selama 3 tahun dan bisa diperpanjang hingga 2 kali. Kebanyakan penghuni mata pencaharian informal. Kalau ada yang keluar atau memutuskan waktu sewa sebelum waktunya habis maka hak sewa dikembalikan ke pengelola. Namun keluarnya labih banyak karena faktor keluarga dan menghuni rusunawa karena faktor keinginan bukan kebutuhan.	II.W.01.23
26	rusunawa pengelolaannya sifatnya swakelola sehingga penganggarannya tergantung dengan uang sewa penghuni, kecuali dalam keadaan darurat perlu mengusulkan anggaran untuk pengembangan rusunawa, misal pada waktu gempa.	II.W.01.26
27	Secara ekonomi masyarakat penghuni rusunawa gaya hidupnya cukup mewah, misalnya penggunaan barang2 mahal yang mereka miliki ada tv, kulkas, komputer dsb	II.W.01.27
38	Kadang ada penghuni yang tidak tanggap terhadap lingkungan, misalnya membuat gaduh pada malam hari sementara tetangga yang lain butuh waktu untuk istirahat. Ada di rusunawa sini fungsi rumah untuk jualan dan membuat kerajinan dan makanan	II.W.02.7
43	kinerjanya kurang bagus tidak seperti pengurus periode sebelumnya	II.W.02.12
44	iuran-iuran yang ditarik nggak jelas buat apa, kemarin ditarik 2.500 rupiah saya sendiri ga tau buat apa. Katanya sih buat retribusi kebersihan. Pokoknya uang itu ga jelas dasarnya buat apa juga ga tahu, hasilnya kayak apa juga ngga jelas. Dan tidak ada informasi administrasinya juga.	II.W.02.13
46	tidak pernah terjadi singgungan atau emosi karena permasalahan yang serius. Cuma kalau muka rumah saya digunakan untuk jemuran tetangga saya hanya diam, walaupun ya mengganggu pemandangan.	II.W.02.15
48	Karena setiap orang hidup selalu ada kebutuhan sehingga untuk menysikan uang tabungan saya sendiri tidak mungkin, malah tambah hutang	II.W.02.17
55	ada aksi suap untuk masuk menjadi penghuni di rusunawa. Sikap kurang transparansi dalam pengelolaan keuangan	II.W.03.5
56	penghuni-penghuni yang baru ini waktu saya nanya, pakai uang tidak katanya ada yang pakai uang jadi tidak perlu mengantri. Nah waktu anak saya juga mau masuk, saya sodorin uang kok nggak mau. Mungkin karena saya aktif di perkumpulan	II.W.03.6

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
	kelurahan jadi agak takut	
57	Pengelolaan rusunawa pada struktur organisasi yang sekarang lebih tertib walaupun kepedulian terhadap kondisi penghuni dan rusunawa kurang.	II.W.03.7
58	pengelola yang sekarang agak malas-malas, buka kantor saja siang. Beda dengan yang dulu setiap beberapa hari kontrol, dan pagi-pagi sudah buka kantornya, tapi ya itu kental dengan suap untuk masuk di rusunawa”	II.W.03.8
59	Dalam penentuan besaran uang iuranpun tidak ada kesepakatan dengan penghuni, besaran ditetapkan oleh pengelola sendiri.	II.W.03.9
73	kayaknya sulit untuk bisa mendapatkan rumah setelah sewanya habis. Tapi kalau kepikiran itu terus kita ngga bisa kerja, untuk nabung aja nggk bisa boro-boro mau beli rumah. Ya kalau bisa diperpanjang terus, disamping sewanya murah, kita dah biasa disini dekat dengan kerjaan	II.W.04.7
77	Ya saya sudah mbayar sewa dan yang lain, katanya fasilitas di sini ini dan itu, tapi kenyataannya tadi tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Kalau kami kemudian bertindak sendiri untuk memenuhi hak tinggal dan pelayanannya ya bukan salah kami. Kewajiban tetap kami jalankan tapi hak juga harus dipenuhi.	II.W.05.3
80	pada prinsipnya hubungan kekerabatan antar penghuni baik baik saja. Bahkan di tiap lantai ada forum arisan penghuni. Hal itu dimaksudkan untuk mempererat keguyuban di antara penghuni	II.W.05.6
81	Tergantung orangnya mas, dalam bergaul kalau orangnya cuek ya kadang dicuekin juga. Tapi wong tiap hari ketemu, kepetuk ya mesti harus menyapa, lama-lama ya jadi guyub	II.W.05.7
94	saya yakin aturan akan dijalankan kalau kebutuhan tinggal kita terpenuhi di sini. Mestinya tata tertib dibuat harus melihat sikon dan kebutuhan penghuni kan. Tapi selama disini, belum ada penindakan atau denda	II.W.06.12
105	Kalau pengelola nanggung semua permasalahan dan keluhan setiap penghuni ya kita tidak mampu	II.W.07.10
108	mas sebenarnya penghuni sini sudah banyak nrimo atas kondisi yang ada, tapi karena kebutuhan yang harus dipenuhi ya begini jadinya. Aturan memang ada dan kita tahu, tapi kan kita ngga mungkin memenuhi aturan tapi kita mengorbankan kebutuhan kita dan keluarga. Kondisi rumah disini bagus dan orang-orang lain juga bagus artinya masih bisa memahami kondisi lingkungannya.	II.W.08.1

III. RESPON PENGHUNI TERHADAP KUALITAS HUNIAN

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
3	untuk keamanan motor biasanya menggunakan kunci dobel terus kunci roda juga. Memang pernah ada yang kehilangan motor, ada juga yang motornya digeret pakai paku dan bodinya di cat. Biasanya yang mendapatkan perlakuan itu, para penghuni yang tidak bisa bersosialisasi.	III.W.01.10
4	Solusinya kran-kran yang menggunakan besi harus diganti dengan plastik	III.W.01.6

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
6	Untuk memasak dan minum penghuni mencari alternatif sumber air bersih lainnya dengan mengambil air sumur dari tetangga di kampung	III.W.01.3
10	Harapannya untuk mengatasi air bersih tersebut dengan alat penyaring, sehingga air kembali bisa dikonsumsi dengan baik.	III.W.01.4
16	untuk keamanan motor biasanya menggunakan kunci dobel terus kunci roda juga. Memang pernah ada yang kehilangan motor, ada juga yang motornya digeret pakai paku dan bodinya di cat. Biasanya yang mendapatkan perlakuan itu, para penghuni yang tidak bisa bersosialisasi.	III.W.01.10
19	Solusinya kran-kran yang menggunakan besi harus diganti dengan plastik	III.W.01.6
35	Untuk memasak dan minum penghuni mencari alternatif sumber air bersih lainnya dengan mengambil air sumur dari tetangga di kampung	III.W.01.3
37	Harapannya untuk mengatasi air bersih tersebut dengan alat penyaring, sehingga air kembali bisa dikonsumsi dengan baik.	III.W.01.4
65	memang agak mengganggu atau ewuh kalau menjemur di depan rumah, tapi ya gimana lagi”.	III.W.03.15
68	kebutuhan air bersih yang tidak bisa dikonsumsi. Namun itu diantisipasi dengan menimba sumur warga untuk memasak dan minum.	III.W.04.2
97	kalau lewat jalan gang sana sempit banget jadi kalau papasan sama motor saya harus mundur dulu, kalau lewat selatan sana banyak orang tongkrongan, jadi agak pekwuh lewat situ	III.W.07.2
103	banyak penghuni yang sudah menyekat ruangnya menurut kebutuhannya	III.W.07.8
111	kalau mengganggu iya, tapi karena kebutuhan ya gimana lagi. Misal kita mau lewat di situ banyak orang atau tamu sebelah ya kita lewat pakai tangga lain, kan ngga enak.	III.W.08.4
112	kalau jemur di situ keringnya lama dan sempit banget mas. Ya karena nggak cukup saya jemurnya di depan sekalian buat ngaling-ngalingi matahari, supaya ngga panas. Dulu katanya mau dibangun tempat jemuran bersama di sisi rusunawa, tapi kok belum jadi.	III.W.08.5

IV. HARAPAN PENGHUNI ATAS KENYAMANAN TINGGAL

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
8	ada laporan dari penghuni katanya ada yang kesenggol motor di jalan selatan situ. Memang perlu dibuat trotoar sehingga pejalan kaki lebih aman. Di samping sempitnya jalan, di pinggir jalan dekat tanggul sungai itu untuk tempat tongkrong dibuat kursi bambu.	IV.W.01.8
11	Ternyata permasalahannya adalah dari sisi penjagaan dan pengawasan serta ruang parkir yang semi terbuka, sehingga rawan kemalingan. Harapannya agar tempat parkir ada penjaganya, dan tempatnya tertutup	IV.W.01.11
31	Kedekatan dengan tempat kerja menjadikan rusunawa menjadi pilihan tinggal walaupun akses jalan untuk kendaraan agak sempit.	IV.W.01.31

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
45	paling tidak dari pengurus kalau ada permasalahan agar cepat tanggap untuk menyelesaikan masalah yang ada.	IV.W.02.14
47	Harapannya untuk kenyamanan penghuni, masa waktu sewa diperpanjang supaya penghuni bisa lebih mempersiapkan kondisi ekonominya. Karena dari sisi ekonomi warga penghuni tidak mungkin terjadi peningkatan pendapatan gara2 tinggal di rusunawa apalagi sewa selama 6 tahun terus keluar bisa beli rumah, ya nggak mungkin.	IV.W.02.16
49	bagaimana pihak-pihak yang berwenang memikirkan kondisi hidup para penghuni ke depan, tidak hanya aturan saja yang dibuat.	IV.W.02.18
50	Mestinya memberikan peluang usaha agar keberlanjutannya penghuni bisa tetap tinggal walaupun menyewa. "saya tidak tahu 1,5 tahun lagi masa sewa habis, saya tidak tahu mau tinggal dimana"?	IV.W.02.19
63	kalau boleh rumah ini dibeli, saya akan usahakan bisa membeli tapi nyicil. Kalau harus pindah saya juga ngga tahu mau pindah dimana?.	IV.W.03.13
66	Harapannya mestinya tempat jemuran disediakan lokasi yang lebih luas atau di pinggir-pinggir rumah atau ada semacam balkon.	IV.W.03.16
69	maunya sih punya rumah gedhe biar omber, bisa buat main anak-anak.	IV.W.04.3
72	pemerintah baru menyediakan rumah tapi belum mengatasi masalah kebutuhan rumah	IV.W.04.6
79	memang sudah saatnya demi keamanan tempat parkir perlu ada penjagaan atau ruangan tempat parkir tertutup dan terkunci pintunya.	IV.W.05.5
82	pemerintah menyediakan rumah mestinya tidak hanya untuk tidur saja, tapi juga disediakan fasilitas dan prasarananya supaya orang bermasyarakat bisa berjalan baik. Orang bisa tinggal di sini sudah bagus, bisa mandiri, guyub, dari sisi ekonomi ya kebanyakan meningkat, tapi kebutuhan dasar disini ya mutlak harus ada, katanya	IV.W.05.8
84	ya agak repot juga, kalau lagi butuh masa beli terus kan rugi. Kalau ada air kan bisa dimasak terus untuk minum. Keinginan Bu Tari kebutuhan air bersih yang baik bisa tersedia walaupun harus beli, misalnya dipasok pakai truk.	IV.W.06.2
85	bagi yang jalan kaki susah kalau berpapasan sama motor, mbok yao disediakan khusus untuk jalan kaki	IV.W.06.3
86	terus selokan ini kadang kalau hujan ini nyumbat airnya jadi meluap, mestinya kan dipisah, saluran dari atas dipisah dengan yang dibawah.	IV.W.06.4
87	Mestinya pengelola juga ada kepedulian untuk merawat lingkungannya, tapi ini kurang tanggap	IV.W.06.5
89	Ya mestinya pengelola sowan dan matur sama dinas kebersihan untuk ngangkut sampahnya rutin seminggu 3 kali. Tambahnya, kalau kondisi rumah bersih maka penghuni juga merasa nyaman untuk tinggal	IV.W.06.7
92	Ya mestinya agak diperlebar karena ruangan ini harus disekat apalagi yang punya anak-anak. Kasihan...saya aja yang cuma berdua kadang sumpek, apalagi yang berlima.	IV.W.06.10
95	coba kalau ada penghijauan disini, mungkin lebih adem. Mestinya perawatan terhadap tanaman-tanaman itu yang harus	IV.W.06.13

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
	dilakukan. Coba itu pembangunannya dah mahal tapi tidak dimanfaatkan, kan sayang sekali.	
99	Harapannya adalah kebutuhan air tercukupi, sehingga manfaatnya penghuni rusunawa bisa merasakan kesehatan yang baik, lingkungan yang sehat pula	IV.W.07.4
109	kita sudah terbiasa dengan permasalahan itu mas, jadi seolah ya tidak ada apa-apa. Walaupun itu cukup mengganggu, sehingga kalau kebutuhan kita tercukupi saya yakin tinggal dimanapun akan terasa nyaman	IV.W.08.2

V. PERBANDINGAN TINGGAL DI RUSUNAWA DENGAN SEBELUMNYA

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
21	rusunawa lebih manusiawi dibanding dengan tempat tinggal sebelumnya	V.W.01.21
22	Biaya sewa juga lebih murah dengan kondisi fasilitas dan utilitas yang tersedia, misal kamar mandi dalam. Bahkan antrian penghuni mencapai 150 penghuni.	V.W.01.22
32	kalau saya sih mending tinggal di sini dulu saya juga ngontrak walah kondisinya ngga enak. Kontrakan saya dulu dari gebyok, kayak kandang kambing, tapi sekarang kan dah tembokan, air ada, jalannya enak, fasilitas juga ada	V.W.02.1
33	di rusunawa merasakan kenyamanan yang lebih baik, karena disini sepi dan tenang, enak buat istirahat daripada tempat sewa saya sebelumnya, ramai karena masih kumpul dengan anak dan cucu	V.W.02.2
51	dulu mandi pakai antri, tapi sekarang kondisi bangunan permanen dan kamar mandi sendiri	V.W.03.1
52	uang sewa murah disini, kalau dulu saya ngontrak sebulan 250 ribu rupiah, disini cuma 85 ribu rupiah uang lainnya juga nggak memberatkan. Jadi saya bisa menyisihkan untuk keperluan lain. Tapi nggak tahu ya, tinggal disini ada aja rejekinya	V.W.03.2
67	saya dulu ikut orang tua di kampung sebelah, tapi sekarang mau tidak mau saya harus mandiri. Misalnya kalau ada apa-apa sekarang saya malu untuk minta ke orang tua. Ya harus usaha sendiri.	V.W.04.1
76	dulu tinggal di kampung mau butuh air aja harus antri, mau ke belakang, mandi, nyuci itu harus antri karena padatnya bangunan, sumur aja dipakai bareng. Kalau disini sudah punya kamar mandi sendiri	V.W.09.3
115	ya memang disini lebih nyaman dari sebelumnya, tapi fasilitas yang disediakan kurang memadai seperti air, listrik, iuran-iuran lain, pelayanan dan sebagainya	V.W.05.2

VI. MANFAAT KEPUASAN TINGGAL BAGI KUALITAS HIDUP PENGHUNI

NO KARTU	APLIKASI DATA	KODE
28	Secara standar MBR mereka lebih dari itu, namun peningkatan kualitas hidup tersebut bukan dari peningkatan pendapatan mereka, namun karena mereka bisa saving dana untuk	VI.W.01.28
29	Kualitas hidup tidak hanya bisa dilihat dari kemampuan ekonomi saja tapi dari psikologi manusianya. Misal untuk membayar uang sewa, orang yang mampu atau yg mempunyai kualitas hidup lebih baik mestinya membayar tepat waktu. Kondisinya berbeda ketika melihat karakter orang yang sebenarnya mampu tetapi urusan membayar sewa tidak selalu tepat waktu.	VI.W.01.29
74	ya sapa yang nggak ingin dapat yang lebih baik mas, saya pengennya sih disini bisa nyaman dan ada manfaatnya artinya ke depan saya bisa dapat yang lebih baik untuk keluarga	VI.W.04.8
90	kalau nyaman kan artinya tidak punya tanggungan apa-apa, jadi untuk berbuat yang baik-baik itu rasanya juga enteng, untuk nolong penghuni yang lain juga ikhlas	VI.W.06.8
93	Karena disini apa-apa bareng ya harus bisa berbagi. Artinya sikap toleransi sama penghuni yang lain harus ada, kalau nggak ya jadi masalah. Harap maklum lah dan harus nrimo ing pandum.	VI.W.06.11
102	Namun proses adaptasi yang kemudian bisa terima, walaupun sebenarnya sangat membuat tidak nyaman, keinginan warga bahwa kebutuhan ruang benar-benar diperhatikan dan disesuaikan dengan jumlah keluarga yang menghuni.	VI.W.07.7
104	pembagian ruang berdampak pada perkembangan psikologi anak	VI.W.07.9
106	para penghuni disini kebanyakan sudah bisa menerima kondisi lingkungan rusunawa terbukti masih banyak yang mendaftar untuk antri dan penghuni yang sudah menetap meminta untuk diperpanjang masa kontraknya	VI.W.07.11
107	kalau dilihat dari kondisi nyaman memang belum bisa memenuhi, tetapi kalau rumah bisa digunakan untuk tempat tinggal ya sudah bisa. Tapi tentunya keinginan penghuni terus berkembang, sehingga harapan itu menandakan belum cukupnya kondisi yang ada.	VI.W.07.12
110	sikap tenggang rasa dan tepo sliro harus tetap tumbuh di antara penghuni	VI.W.08.3
116	rusunawa tidak hanya sebagai tempat tinggal bagi keluarganya, tetapi membawa kemanfaatan dan kenyamanan tinggal, sehingga penghuni tidak terbebani pada permasalahan-permasalahan yang sama pada waktu tinggal di kampung	VI.W.09.4

KRITERIA KEPUASAN TINGGAL BERDASARKAN RESPON PENGHUNI RUSUNAWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA

Oleh: Pamungkas

Abstrak

Tujuan pembangunan rusunawa tidak hanya cukup memindahkan atau merelokasi masyarakat dari permukiman kumuh dan padat ke perumahan massal/susun, tetapi lebih dari itu perlu dilanjutkan dengan dukungan terhadap masyarakat yang tinggal di rusunawa untuk tetap eksis, puas, nyaman dan berkembang baik kondisi kehidupan sosialnya maupun kondisi ekonominya, sehingga terjadi peningkatan kualitas hidupnya. Standar pembangunan rusunawa ternyata belum cukup memberikan rasa puas atau nyaman tinggal di dalamnya. Perencanaan ke depan perlu mewadahi keinginan dan harapan masyarakat dalam menentukan kondisi lingkungan hunian yang nyaman. Penelitian ini dimaksudkan untuk merumuskan kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap kualitas huniannya, sehingga nantinya kepuasan yang diharapkan bisa meningkatkan kualitas hidup mereka. Kriteria-kriteria kepuasan tinggal ini nantinya bisa dijadikan penyeimbang penentuan standarisasi pembangunan rusunawa di masa mendatang.

Pendekatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut adalah pendekatan kualitatif dengan metode penelitian deskriptif. Informasi yang diperlukan dalam menganalisis terhadap sasaran yang ada yaitu melalui proses wawancara mendalam terhadap para penghuni rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta, terutama penghuni yang lebih berkompeten dalam menyampaikan informasi yang diperlukan. Selain wawancara informasi dapat diperoleh dengan cara observasi lapangan berupa dokumentasi gambar.

Hasil/temuan penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan kriteria kepuasan tinggal yang telah terbentuk berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni Rusunawa Cokrodirjan. Kondisi tersebut didasarkan pada analisis kualitas hidup sebelum dan setelah tinggal di rusunawa yang diperbandingkan juga dengan kondisi saat tercapainya kenyamanan tinggal. Dari sisi pemenuhan kebutuhan hidup, penghuni mengalami peningkatan kualitas hidup dari level kualitas hidup rendah (ultimate means) hingga proses pencapaian level kualitas hidup sejahtera/well being (ultimate ends). Adapun 4 (empat) kriteria kepuasan tinggal yang memberikan manfaat bagi peningkatan kualitas hidup rusunawa tersebut adalah: 1) Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan, 2) Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas dan fungsi ruang hunian serta desain bangunan, 3) Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya, 4) Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni.

Penerapan kriteria kepuasan tinggal yang membawa dampak positif terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni rusunawa secara berkelanjutan, dapat dijadikan masukan dan pertimbangan bagi perencanaan, pengembangan dan pembangunan rusunawa di masa mendatang, diantaranya: 1) kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan indikator-indikator sebagai tolok ukur keberhasilan pembangunan rusunawa, sehingga bisa dijadikan acuan dalam merencanakan pembangunan rusunawa di masa mendatang, 2) perlunya evaluasi terhadap pembangunan rusunawa dengan memunculkan sebuah hunian yang nyaman huni dan bisa menjamin peningkatan kualitas hidup penghuninya, 3) revisi terhadap standarisasi pembangunan rusunawa dengan menyesuaikan atau menyeimbangkan kebutuhan dan harapan masyarakat penghuni akan kualitas tempat tinggal yang nyaman huni dan jaminan peningkatan kualitas hidupnya, dan 4) rusunawa bukan sekedar memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tetapi merupakan tempat berkembang dan membina kehidupan keluarganya menuju masa depan yang lebih baik.

Kata Kunci: Kualitas Hunian, Respon Penghuni, Kepuasan Tinggal, Kualitas Hidup

PENDAHULUAN

Gagasan pembangunan perumahan secara vertikal mulai banyak diminati oleh masyarakat, sehingga dalam program jangka panjang pemerintah akan berkonsentrasi membangun rumah susun sederhana berbasis sewa (rusunawa) secara bertahap seperti penanganan perumahan di Kota Yogyakarta saat ini. Selain keterbatasan lahan di perkotaan, rusunawa juga merupakan alternatif solusi untuk mengatasi kepadatan dan kekumuhan tinggal di perkotaan dan lokasi strategis lainnya seperti permukiman padat di bantaran Sungai Code. Hal tersebut bertujuan untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat di sekitar bantaran sungai yang mayoritas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan mengatasi kesemrawutan penataan ruang kota. Namun apakah dalam perencanaan dan pembangunan serta pengelolaan rusunawa telah mempertimbangkan sisi kenyamanan atau kepuasan tinggal bagi para penghuninya? Bagaimana respon masyarakat penghuni untuk mendapatkan kepuasan tinggal yang bisa meningkatkan kualitas hidupnya?

Rusunawa merupakan alternatif solusi penanganan dan pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal di perkotaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam konteks pembangunan perkotaan, rusunawa sebenarnya cukup strategis untuk menanggulangi masalah pemukiman kota, apalagi pembangunan kota yang cenderung melebar jelas akan berakibat kota semakin meluas dan sulit dikendalikan. Namun pembangunannya cenderung parsial dan hanya menyelesaikan sesaat, tanpa melihat dampak dan manfaat yang lebih bersifat komprehensif terutama terhadap kondisi sosial, ekonomi bahkan psikologi masyarakat penghuninya. Tujuan pembangunan rusunawa tidak hanya cukup memindahkan atau merelokasi masyarakat dari permukiman kumuh dan padat ke perumahan massal/susun, tetapi lebih dari itu perlu dilanjutkan dengan dukungan terhadap masyarakat yang tinggal di rusunawa untuk tetap eksis, puas, nyaman dan berkembang baik kondisi kehidupan sosialnya maupun kondisi ekonominya, sehingga terjadi peningkatan kualitas hidup.

Rusunawa Cokrodirjan di bantaran Sungai Code Kota Yogyakarta, secara internal menunjukkan kecenderungan ke arah penurunan kualitas lingkungan perumahan massal, misalnya pergeseran fungsi hunian menjadi fungsi campuran dengan perdagangan dan tempat usaha, penempatan lokasi jemuran yang tidak teratur, buruknya pengelolaan sanitasi dan limbah, penyediaan kualitas air yang tidak layak pakai, kurangnya ruang terbuka hijau, kurangnya *public space* menjadi persoalan yang perlu dicermati. Rusunawa tidak menimbulkan efek dan manfaat yang baik terhadap penghuninya dan kurang nyamannya tinggal di dalamnya. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengetahui *bagaimana respon masyarakat penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian di rusunawa agar mendapatkan kepuasan tinggal dan bisa berkembang? Apa yang menjadi kriteria kepuasan tinggal yang bisa meningkatkan kualitas hidup penghuninya?*

Tujuan dan Sasaran

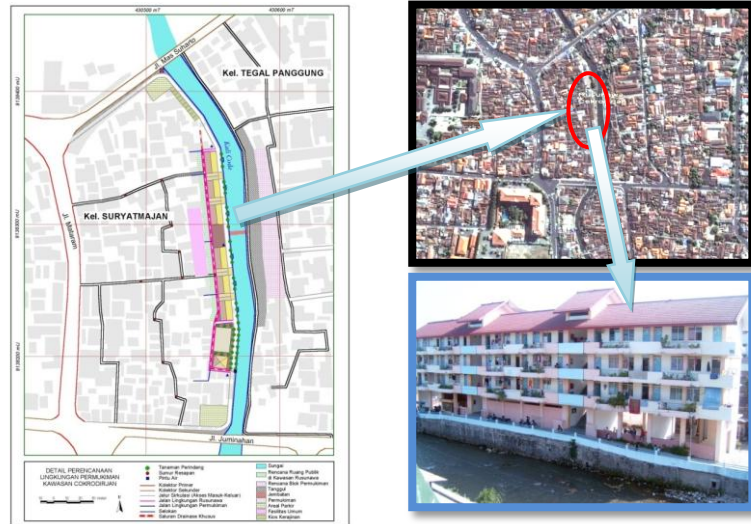
Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah merumuskan kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian untuk meningkatkan kualitas hidup di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta. Hasil penelitian yang didapatkan hanya berlaku secara lokal, meskipun tidak tertutup kemungkinan untuk dapat ditransfer pada kasus lain pada populasi dan kondisi yang sama.

Sasaran yang akan dilakukan dalam mencapai tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi permasalahan kualitas hunian di Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta sebagai stimulus munculnya respon penghuni.
2. Menganalisis respon penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian untuk mencapai kepuasan tinggal yang diharapkan.

3. Merumuskan kriteria kepuasan tinggal di rusunawa berdasarkan respon dan harapan penghuni sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup.

Lingkup wilayah atau obyek penelitian ini adalah Rusunawa Cokrodirjan yang berada di Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2008

GAMBAR 1.1
OBJEK PENELITIAN

Pendekatan dan Metode Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan induktif-kualitatif dalam rangka eksplorasi kepada masyarakat penghuni rusunawa mengenai respons mereka terhadap kualitas hunian untuk mendapatkan kepuasan tinggal di Rusunawa Cokrodirjan. Selain itu menggali informasi dan menganalisis mengenai harapan penghuni atas kepuasan tinggal serta kriteria penentu kepuasan tinggal tersebut sehingga dapat diperoleh pelajaran mengenai kriteria yang sebaiknya dijadikan tolok ukur dalam meningkatkan kepuasan tinggal di rusunawa.

Responden

Pengambilan sampel penelitian ini dilakukan secara *purposive* untuk menentukan *key person*. Dengan pengambilan sampel secara *purposive*, maka hal-hal yang dicari tampil menonjol dan lebih mudah dicari maknanya (Muhadjir, 2000). Jadi sampling disini untuk menjangkau informasi sebanyak mungkin dari berbagai sumber informasi dan tidak menggunakan sampel acak melainkan menggunakan sampel bertujuan atau *purposive sampling*. Sampel bukan berdasarkan representasi populasi tetapi lebih mengutamakan representasi informasi, misalnya kepala keluarga atau ibu rumah tangga yang lebih bisa memberikan informasi terkait tujuan penelitian. Jumlah responden dalam penelitian *purposive sampling* tidak berdasarkan prosentase, melainkan pertimbangan informasi yang diperlukan. Penarikan responden disini dimaksudkan untuk memperluas informasi, sehingga bila tidak ada lagi informasi baru yang dapat dijangkau maka penarikan sampel sudah bisa diakhiri (informasi jenuh).

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Pengamatan

- 2) Wawancara/interview
- 3) Audio visual/visual image
- 4) Studi kepustakaan

Teknik Pengolahan dan Analisis data

Langkah-langkah yang akan dilakukan dalam penelitian ini berupa pengolahan dan analisis data yaitu dengan menyusun atau mengompilasi data yang masuk dari hasil survei, baik hasil wawancara, pengamatan, maupun sumber lain. Data-data tersebut kemudian dideskripsikan dengan kata-kata, gambar maupun peta untuk mengetahui kondisi nyata di lapangan. Kemudian data-data tersebut diurutkan ke dalam pola, katagori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data tersebut.

RESPON PENGHUNI DALAM MENCAPAI KEPUASAN TINGGAL DAN KUALITAS HIDUP

Hubungan Kualitas Hidup dengan Kepuasan Tinggal Penghuni

Kualitas hidup manusia dalam komunitas hunian tidak hanya dipengaruhi oleh kepuasan atau nyaman secara fisik saja, tetapi juga sangat dipengaruhi kondisi sosial lingkungannya. Lingkungan sekitar merupakan faktor eksternal seperti komunitas, tetangga dan kota itu sendiri sebagai penunjang aktifitas. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepuasan seseorang secara personal yang meliputi pengukuran atau penilaian individu mengenai kehidupannya, tingkat kepuasannya, kenyamanan, kebahagiaan dan prioritas individu yang semuanya sangat tergantung dari karakteristik seseorang (Yuan, et al, 1999). Jadi yang dimaksud dengan kualitas hidup dalam penelitian ini adalah sebuah kondisi dimana terjadi pemenuhan kebutuhan hidup penghuni pada tingkatan dimensi waktu tinggal dan terpenuhinya kenyamanan tinggal yang memberikan kemanfaatan bagi kehidupan penghuninya.

Relevansi Kualitas Hidup terhadap Dimensi Kehidupan Penghuni

Menurut Kane dalam Yuan, et al, 1994:4 bahwa komponen kualitas hidup dibagi ke dalam 11 bagian : 1). Keamanan, 2). Ketenangan fisik, 3). Kepuasan, 4). Kegiatan yang bermanfaat, 5). Pola hubungan sosial, 6). Keahlian yang bermanfaat, 7). Kedudukan, 8). Privasi, 9). Kepribadian, 10). Otonomi, dan 11). Keimanan. Dari sudut pandang yang lain, kualitas hidup bukan hanya menyangkut aspek material tertentu dalam kehidupan seperti misalnya kualitas tempat tinggal, sarana fisik yang tersedia maupun fasilitas-fasilitas sosial, akan tetapi juga menyangkut aspek-aspek tidak terukur seperti kesehatan dan kebutuhan rekreasi.

Aspek-aspek Penentu Peningkatan Kualitas Hidup

Komponen-komponen kualitas hidup dapat dibedakan menjadi beberapa hal. Komponen tersebut sangat berkait dengan kondisi hunian dalam mendapatkan kenyamanan tinggal. Perubahan kualitas hidup dapat dilihat dari sisi kenyamanan hidup, keberlanjutan pemenuhan kebutuhan hidup dan peningkatan produktivitas dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup seperti yang disampaikan oleh Stimson dalam Widyawati (1999). Indikator untuk menentukan penilaian terhadap kualitas hidup penghuni adalah:

- a) *Livability*, terkait dengan aspek sosial yang berupa kenyamanan kondisi kehidupan, baik secara individual maupun kemasyarakatan.
- b) *Sustainability*, merupakan konsep yang berhubungan dengan aspek lingkungan dan spasial untuk mendukung keberlanjutan pemenuhan kebutuhan bagi generasi mendatang.
- c) *Viability*, terkait dengan aspek ekonomi untuk meningkatkan produktivitas dalam rangka pemenuhan kehidupan.

Secara kontekstual perubahan kualitas hidup bagi para penghuni sebuah tempat tinggal susun meliputi berbagai aspek yang sangat kompleks. Kualitas hidup yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kondisi yang merujuk kepada pengertian kualitas hidup dari aspek fisiologis, psikologis, spiritual, sosial-politik, ekonomi dan budaya yang baik (Root, 2001).

Menurut Meadows (1998), kualitas hidup merupakan suatu tingkat kesejahteraan. Proses perubahan kualitas hidup dibagi dalam empat tingkatan yang menggambarkan proses terjadinya perubahan kualitas hidup manusia yang masing-masing memiliki implikasi terhadap kebutuhan hidup sehari-hari. Tingkat kesejahteraan tersebut adalah:

- Pemenuhan kebutuhan dasar (*ultimate means*) yaitu kualitas hidup rendah
- Pemenuhan kebutuhan primer (*Intermediate means*) yaitu kualitas hidup sedang,
- Pemenuhan kebutuhan sekunder (*Intermediate ends*) yaitu kualitas hidup baik,
- Pemenuhan kebutuhan tersier (*Ultimate ends*) yaitu kualitas hidup sangat baik, jika masyarakat sudah bisa memenuhi kebutuhannya (sejahtera) (Meadows dalam Sarifuddin, 2006:30).

Kepuasan Tinggal sebagai Keinginan Penghuni

Kepuasan tinggal di dalam rusunawa tidak bisa diukur berdasarkan statistik karena perasaan puas umumnya berdasarkan suatu observasi atau pengalaman terhadap kekurangan atau kesempurnaan layanan sebuah hunian. Keluhan dari seorang penghuni biasanya akan menunjukan respon terhadap permasalahan hunian tersebut. Jika kepuasan tinggal penghuni dapat digambarkan sebagai suatu rasio, maka akan digambarkan sebagai berikut:

$$\text{Kepuasan/kenyamanan tinggal} = \frac{\text{Kualitas hunian yang ditempati}}{\text{Kebutuhan, keinginan dan harapan}}$$

Sumber: Mowen, 1995

Rasio tersebut memberikan pengertian bahwa kepuasan tinggal dapat terwujud apabila kualitas yang ditempati sesuai dengan kebutuhan dan harapan penghuninya, sehingga bisa memberikan dampak positif bagi peningkatan kualitas hidupnya.

Kenyamanan Tinggal sebagai Penilaian terhadap Kualitas Hidup

Kenyamanan sebuah hunian hanya dapat dirasakan oleh penghuni yang tinggal di dalamnya dimana kondisi tempat tinggal itu membuat penghuninya betah atau *krasan* untuk tinggal. Menurut Gusman dalam Widyawati, 2007, kenyamanan tinggal dapat dijabarkan sebagai sebuah hunian yang lokasinya dapat diakses dengan mudah oleh penghuninya menuju tempat kerja, memberikan keselamatan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari, memberikan jaminan keselamatan para penghuninya dari berbagai penyakit dan dapat membuat penghuninya dimanusiakan sebagai makhluk sosial yang membutuhkan interaksi.

Respon untuk Mencapai Kenyamanan Tinggal

Respon yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tindakan atau reaksi dari para penghuni ketika melihat dan merasakan kondisi tempat tinggal huniannya dengan semua sarana dan prasarana lingkungannya yang mengalami penurunan kualitas sebuah hunian. Dengan kata lain bahwa respon penghuni muncul ketika layanan yang diterima di lingkungan tempat tinggalnya terdapat masalah yang tidak sesuai dengan harapan yang diinginkan yaitu nyaman tinggal. Reaksi atau respon penghuni rusunawa ini diarahkan dalam rangka mencapai keinginan tinggal yang nyaman (puas tinggal). Setiap penghuni tentu akan merespon kondisi lingkungan tempat huniannya dan hasilnya akan berbeda-beda dan beragam. Namun tidak menutup kemungkinan dalam merespon sebuah kondisi yang sama, tindakan yang dilakukan pada setiap penghuni sama pula.

Konsep Rumah Susun Sederhana yang Nyaman Huni

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992, tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni dan/atau pemakainya.

Pengelolaan Rusunawa Penentu Kenyamanan Hunian

Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni rumah susun untuk mendapatkan kondisi yang nyaman tinggal adalah pembentukan perhimpunan penghuni, yang diberi kedudukan sebagai Badan Hukum. Perhimpunan penghuni berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, serta dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pembentukan perhimpunan penghuni disahkan oleh Bupati atau Walikota dan anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki atau menyewa beli atau yang memanfaatkan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni.

***Lesson Learned* dari Bangkok Thailand tentang Penyediaan Rumah Nyaman Huni dan Peningkatan Kualitas Hidup Penghuninya.**

Prinsip dalam meningkatkan kualitas hidup penghuni dan kenyamanan tinggal tidak semata-mata karena tersedianya kualitas hunian secara fisik semata. Sebelum terpenuhi kebutuhan hunian secara fisik, perlu penyiapan kemampuan masyarakatnya untuk tetap bisa hidup selama menghuni rumah tinggalnya. Faktor ekonomi dan sosial menjadi tolak ukur dalam keberlanjutan kemampuan penghuni dalam merubah kualitas hidupnya.

Masyarakat di Thailand diberdayakan untuk mampu membiayai hidupnya baik kebutuhan papan maun kebutuhan hidup lainnya. Dukungan dari stakeholder yang lain dan juga penguatan jaringan komunitas masyarakat menjadi motivator dalam proses pengadaan kebutuhan promoter tersebut. Prinsip utama yang terkandung dalam program ini adalah kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah terhadap rakyat miskin. Pemerintah Thailand telah mengubah cara pandangnya terhadap rakyat miskin di mana rakyat miskin dilihat sebagai rakyat yang berdaya. Prinsip penting lainnya adalah diakuinya hak dasar warga untuk memiliki tempat tinggal yang layak.

KARAKTERISTIK RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA COKRODIRJAN KOTA YOGYAKARTA

Lokasi dan Orientasi Rusunawa

Rusunawa Cokrodirjan terletak di Kawasan Cokrodirjan yang lebih terkenal dengan sebutan Kampung Cokrodirjan. Secara administratif Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya termasuk dalam wilayah Kecamatan Danurejan yang terdiri dari dua kelurahan, yaitu Kelurahan Suryatmajan dan Kelurahan Tegalpanggung. Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya pada bagian sebelah barat dibatasi Jalan Mataram, sebelah timur dibatasi Jalan Tegal Panggung, sebelah utara dibatasi Jalan Mas Suharto dan bagian selatan dibatasi oleh Jalan Juminahan, sedangkan di tengah mengalir Sungai Code.

Pertimbangan, Potensi dan Masalah Kebutuhan Rumah di Kawasan Cokrodirjan

Berkembangnya Kota Yogyakarta dan meningkatnya pertumbuhan perkonomian di Kawasan Malioboro menyebabkan semakin bertambah pula kaum boro (pendatang) yang mencari nafkah di Kota Yogyakarta. Hal ini tentu saja semakin menambah padat daerah-daerah permukiman yang berada di sekitar pusat Kota Yogyakarta terutama untuk kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya yang mengakibatkan bertambahnya kompleksitas masalah lingkungan permukiman, sosial dan nilai-nilai budaya masyarakat di kawasan

tersebut. Untuk mengatasi tingkat kepadatan yang sangat tinggi dan tidak tertata maka pada tahun 2003, Pemerintah Kota Yogyakarta mengadakan penataan lingkungan permukiman di Kawasan Cokrodirjan dan sekitarnya sebagai salah satu upaya penanganan kawasan kumuh dengan menyediakan prasarana perumahan murah yaitu pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi penduduk miskin yang ada di kawasan tersebut. Rusunawa menjadi solusi bagi pertumbuhan dan perkembangan penduduk dan permukiman padat di Kawasan Cokrodirjan, disamping keterbatasan lahan dan faktor lokasi yang turut menentukan pembangunan rusunawa di Kota Yogyakarta. Satu hal yang belum menjadi pertimbangan adalah kondisi penghuni pasca hunian saat harus menentukan kenyamanan tinggal.

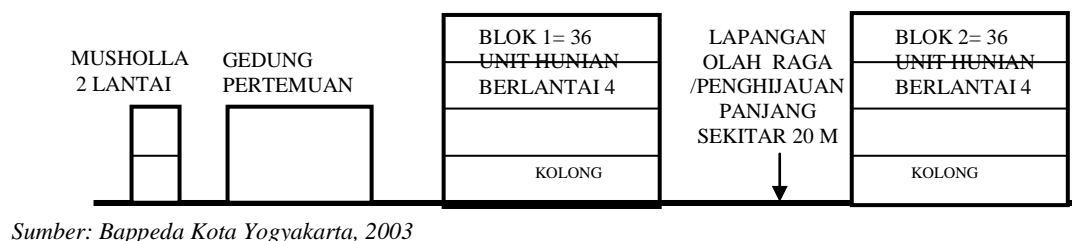
Kriteria dan Standar Rusunawa di Kota Yogyakarta yang Berhubungan dengan Nyaman Tinggal

Adapun kriteria khusus, dapat dirinci sebagai berikut :

- 1) Tidak berada pada lokasi yang rawan bencana alam maupun dapat diprediksi terjadi (longsor, banjir, genangan menetap atau rawan kerusakan sosial);
- 2) Mempunyai sumber air baku yang memadai atau berhubungan dengan layanan jaringan air bersih, pematusan dan sanitasi berskala kota;
- 3) Terletak pada hamparan dengan luasan yang memadai. Rinciannya adalah : lahan untuk hunian 60%, lahan untuk jalan 20%, lahan untuk ruang terbuka atau rekreasi 15% dan lahan untuk fasilitas sosial 5%.

Karakteristik Rusunawa dari Kondisi Fisik, Kelembagaan dan Penghuni

Rusunawa dilengkapi dengan 2 unit tangga lebar 2 meter dan dilengkapi dengan 2 unit tangga darurat pada sisi kanan dan kiri bangunan. Dilengkapi pula dengan instalasi hidrant untuk mengatasi terjadinya bahaya kebakaran. Fasilitas air bersih berasal dari sumur dalam, dengan cadangan air pada ground tank. Masing-masing unit hunian mendapat listrik dengan daya 450 watt, terdapat kamar mandi, dapur, tempat jemuran dan satu ruangan. Luas total unit hunian 21 m² yang menempati lantai 2 sampai dengan 4. Pada lantai 1 dipergunakan untuk tempat parkir kendaraan, kantor pengelola, ruang pertemuan, tempat olah raga dan bermain anak, unit usaha, kamar mandi umum, tempat sampah komunal dan ruang meteran listrik.



Sumber: Bappeda Kota Yogyakarta, 2003

GAMBAR 3.2
PENAMPANG LINGKUNGAN RUSUNAWA

Kolong rusunawa tidak digunakan untuk hunian karena akan menimbulkan kecemburuan dengan penghuni lainnya dan ditengarai akan melakukan ekspansi ke tanah disekitarnya, misalnya untuk parkir kendaraan, membuat kandang, dsb. Lantai 1 atau kolong rusunawa digunakan untuk fasilitas sosial supaya tidak ada kemungkinan masyarakat berebut 'tanah sisa'. Penggunaan kolong rusunawa adalah : a) Ruang Serba guna, b) Mechanical Electrical Equipment, c) Ruang keamanan, d) Ruang RT/RW, e) Warung-warung maupun toko/koperasi, f) Tempat bermain anak, g) Taman Kanak-kanak, h) Parkir sepeda motor tidak hanya digunakan untuk penghuni rumah susun saja, dan i) MCK Umum di kolong

rusunawa dapat diletakkan sedekat mungkin dengan Gedung Serba Guna/Olah Raga agar dapat saling mendukung keberadaannya.

Badan Pengelolaan Rusunawa

Badan Pengelola Rusunawa merupakan badan layanan milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang berfungsi mengelola Rusunawa milik Pemerintah Kota Yogyakarta, mempunyai tugas :

1. Menyusun perencanaan, program, anggaran dan laporan;
2. Melaksanakan sosialisasi, pemasaran dan promosi untuk mencapai tingkat hunia maksimal;
3. Melaksanakan manajemen operasional penghunian;
4. Melakukan kerjasama dengan pihak lain dalam rangka peningkatan pendapatan;
5. Melakukan pengaturan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan bersama, baik antara penghuni maupun dengan masyarakat sekitar berdasarkan musyawarah dan mufakat.

Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Cokrodirjan

Penghuni Rusunawa 69% berasal dari Kelurahan Suryatmajan (khususnya Kampung Cokrodirjan), 15,5% dari Kelurahan sekitar, dan 15,5% berasal dari Kecamatan lain di Kota Yogyakarta.

Mata pencaharian atau pekerjaan penghuni Rusunawa 43,5% bekerja sebagai wiraswasta dengan jenis usaha yang beragam. Kemudian 48,5% sebagai pekerja pada sektor-sektor swasta disekitar lokasi Rusunawa, terutama pada sektor perdagangan dan jasa. Kemudian 7,7% sebagai pegawai kontrak pemerintah atau disebut sebagai pegawai tidak tetap (PTT), terutama sebagai sopir sopir pada instansi pemerintah Kota Yogyakarta, dan 1,3% mempunyai pekerjaan lain yaitu sebagai pensiunan PNS.

Penghuni rusunawa mempunyai penghasilan yang beragam, namun masih dalam batas 2 X UMP DIY. Sebagian besar dengan penghasilan antara Rp. 400.000 sampai dengan Rp. 550.000 yaitu 59%, kemudian 28% berpenghasilan antara Rp 550.000 sampai dengan Rp. 700.000, dan 13% berpenghasilan antara Rp. 700.000 sampai dengan Rp. 850.000. Penghasilan yang tinggi rata-rata berprofesi sebagai wiraswasta, dan penghasilan yang rendah rata-rata berprofesi sebagai pegawai pada sektor-sektor swasta.

Jumlah anggota setiap kepala keluarga penghuni Rusunawa menunjukkan 82 % kepala keluarga beranggotakan 3 sampai 4 orang. Kemudian 14 % kepala keluarga beranggotakan 5 sampai 6 orang, dan 4 % kepala keluarga beranggotakan 1 sampai 2 orang. Jumlah anggota keluarga pada setiap unit hunian menjadi pertimbangan dalam seleksi penghuni rusunawa, hal ini mengingat keterbatasan ruang dan pertimbangan sosial.

Kualitas Fisik Rusunawa Cokrodirjan yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal Prasarana Lingkungan

Akses Jalan yang Sempit dan Tidak Ada Pedestrian

Permasalahan jalan adalah tidak adanya pembeda fungsi jalan stapak dengan jalan kendaraan. Akses jalan menuju rusunawa yang dirasakan oleh penghuni dirasa kurang aman, karena jalan menuju rusunawa menyesuaikan dengan kontur lahan yang menurun, sehingga membahayakan terutama bagi pemakai kendaraan bermotor. Disamping jalan licin kalau hujan, lebar jalanpun terlalu kecil untuk ukuran jalan kendaraan, apalagi sisi dan badan banyak digunanakan untuk aktivitas warga sekitar, misalkan untuk tempat peternakan burung dan tempat pertemuan warga sekitar.

Kualitas Air Bersih yang tidak Layak Konsumsi

Secara kuantitas pemenuhan kebutuhan air lancar namun secara kualitas air tidak layak untuk dikonsumsi. Selain kondisi air yang tidak layak tersebut, kandungan air yang banyak Fe-nya juga mempercepat proses korosi/karat terhadap kran-kran air warga penghuni yang terbuat dari besi. Kran yang berkarat bisa menyebabkan kemacetan saluran distribusi air ke rumah-rumah dan akibatnya penghuni harus mengganti kran-kran besi tersebut dengan menggunakan kran plastik.

Volume Saluran Air Hujan yang tidak Mencukupi

Permasalahan muncul ketika SPAH digunakan juga sebagai saluran pembuangan air limbah manusia, sehingga dua fungsi yang seharusnya dipisahkan menjadi bercampur. Fakta di lapangan limbah cair yang masuk SPAH berasal dari saluran warga di permukiman Cokrodirjan. Akibatnya fungsi drainase menjadi tidak lancar karena limbah yang masuk ke dalam SPAH mengakibatkan pemampatan dan pendangkalan saluran. Tentunya hal ini akan mengurangi daya tampung air di SPAH untuk mengalirkan air hujan. Dampak yang terjadi adalah adanya luapan di sisi-sisi bangunan rusunawa dan terjadi aliran air terbuka di permukaan tanah hingga masuk pada bangunan-bangunan publik di selatan rusunawa yang lokasi lantainya lebih rendah daripada jalan penghubung di luar bangunan. Jika arus Sungai Code dari arah hulu tinggi, apalagi saat ini Sungai Code dimanfaatkan oleh aktivitas masyarakat untuk membuat keramba, maka luapan Code bisa mengarah ke bangunan rusunawa.

Saluran Air Limbah Mampat dan Bocor

Permasalahan mampatnya saluran pembuangan air limbah disebabkan oleh aktivitas penghuni dalam membuang limbahnya. Tidak hanya air yang terbuang tetapi limbah padat ikut masuk dalam saluran, akibatnya limbah padat yang tidak bisa terurai oleh air akan menyumbat saluran sehingga air limbah kembali naik ke rumah-rumah. Selain air yang menggenangi lantai-lantai kamar mandi dan dapur, bau tidak sedap juga masuk ke dalam ruangan rumah,

Frekwensi Pengangkutan Sampah tidak Rutin

Permasalahan yang muncul adalah terjadinya bau yang tak sedap dari pembuangan sampah tersebut karena pintu tempat pembuangan sampah kadang-kadang terbuka dan sampah-sampah banyak yang berceceran di pintu pembuangan yang menyebabkan kondisi kotor. Padahal pintu pembuangan tersebut berada di tangga bangunan yang notebene sebagai lalu lintas penghuni menuju rumahnya. Melihat kondisi tersebut dari sisi kenyamanan penghuni jelas terganggu, karena sampah di rusunawa menimbulkan polusi bau dan menyebabkan lingkungan yang kotor.

Jaringan Listrik Tersentral dan Daya yang Kurang

Kurangnya daya listrik untuk kebutuhan peralatan rumah tangga dan ketidakbebasan memanfaatkan jaringan listrik yang ada memberikan dampak ketidakpuasan penghuni tinggal di dalam bangunan rusunawa. Rata-rata mereka membandingkan dengan tempat tinggal sebelumnya yang bebas memanfaatkan dan melakukan kontrol terhadap kebutuhan dan penggunaan listrik dalam rumah tangganya.

Ruang Bangunan

Fungsi Ruang Hunian untuk Aktivitas Usaha

Perkembangan hunian di Rusunawa Cokrodirjan, rumah tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal, tetapi ada sebagian penghuni yang menggunakan ruang tinggal sebagai tempat bekerja, misalnya usaha kerajinan, menjahit dan berdagang. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri karena nilai kenyamanan tinggal terlepas dari fungsi rumah itu sendiri

Ukuran Ruang Terlalu Sempit dan Tidak Ada Pembagian Ruang

Ukuran unit rumah tersebut dinilai oleh para penghuni terlalu sempit, apalagi tidak adanya pembagian ruang berdasarkan kepentingan penghuni, misalkan ruang tidur, ruang tamu dan ruang keluarga. Bagi keluarga yang memiliki anggota keluarga 4 orang, ukuran rumah dirasa tidak nyaman dan *sumpek*. Hal ini bisa mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhan psikologi anak, ketika ruang privasi keluarga tidak dipisahkan dengan ruang-ruang untuk kebutuhan lainnya.

Penghawaan yang Kurang dan Kondisi Ruang yang Panas

Penghawaan atau pengkondisian udara di ruang hunian Rusunawa Cokrodirjan dipengaruhi oleh orientasi bangunan, letak dan besarnya ventilasi, pencahayaan sinar matahari, jenis bahan bangunan dan vegetasi. Orientasi bangunan Rusunawa Cokrodirjan menghadap ke arah Timur, dimana matahari terbit dan terjadinya sirkulasi arah matahari. Arah rumah (muka rumah) berhadapan langsung dengan sinar matahari sehingga sinar matahari langsung masuk ke dalam rumah

Tempat Jemuran Kurang Memadai

Setiap tindakan yang dilakukan membawa konsekuensi dan dampak, ketika aktivitas menjemur justru menggunakan ruang-ruang kosong di depan rumah yang mempunyai fungsi lain, misalkan di railing atau pagar selasar, digantung di kanopi rumah bahkan di taman hijau rusunawa. Dari sisi estetika akan mengganggu pemandangan dan merusak taman-taman hijau yang tumbuh

Fungsi Selasar Sulit Diakses

Fungsi selasar digunakan oleh penghuni sebagai ruang berkumpul dan bersosialisasi yang sekaligus sebagai ruang tamu. Ruang bermain anak-anak yang seharusnya disediakan di lantai dasar, karena jauhnya dari pengawasan orang tua, akhirnya anak-anak pun menggunakan selasar sebagai arena bermain dan tempat berinteraksi dengan teman sebayanya. Bahkan akses selasar menjadi sulit digunakan karena penghuni juga memanfaatkan selasar sebagai gudang untuk menempatkan barang-barang yang tidak tertampung jika di letakkan di dalam rumah, misal lemari, kursi, sepeda dan pot-pot bunga.

Fasilitas Lingkungan

Ruang Terbuka Hijau Tidak Dimanfaatkan Secara Optimal

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, penghijauan, kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan lain-lain. Namun fasilitas lingkungan di Rusunawa Cokrodirjan belum dimanfaatkan secara optimal, seperti ruang terbuka hijau, tempat bermain dan belajar anak serta fasilitas olahraga. Sementara untuk fasilitas peribadatan, pendidikan dan kesehatan telah tersedia walaupun tidak di dalam lingkungan rusunawa.

Kualitas Non Fisik Rusunawa Cokrodirjan yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal Pengelola Rusunawa

Pelayanan BPR dalam tugasnya belum dinilai baik oleh para penghuni rusunawa. Ketidaktanpaan dalam manajemen operasional rusunawa, tidak tanggap atas keluhan dan permasalahan penghuni, kurang efektifnya dalam pemeliharaan dan perawatan rusunawa dan tidak jelasnya program kerja yang direncanakan, menjadi permasalahan dalam hunian rusunawa. Permasalahan ini terjadi karena kurang koordinasinya dan komunikasi yang efektif antara BPR dengan penghuni walaupun telah ada wadah peguyuban penghuni yang memfasilitasinya. Segala keputusan pengelolaan rusunawa

masih bersifat satu arah dari BPR tanpa mempertimbangkan keinginan dan kebutuhan penghuni. Hal ini biasanya terkait masalah keuangan pembayaran retribusi dan iuran lainnya.

Tata Tertib Tinggal di Rusunawa

Tata tertib yang telah disepakati di rusunawa berisi tentang kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni, larang-larangan dan sanksi atas pelanggaran yang terjadi. Aturan tersebut ditetapkan dengan tujuan memberikan kenyamanan bagi pengguna layanan rusunawa (penghuni) dalam bertempat tinggal. Namun dari semua kewajiban dan larangan yang ada berdasarkan kondisi di lapangan terdapat pelanggaran-pelanggaran yang harus dikenai sanksi. Sanksi yang dikenakan berupa peringatan dari BPR, seandainya tidak ada tindak lanjut dari penghuni, maka bisa dilakukan pemutusan sambungan listrik atau air jika terkait penunggakan pembayaran retribusi. Namun sanksi terakhir adalah pengusiran untuk pengosongan unit hunian yang ditinggalkannya. Sanksi tersebut baru sekali dilakukan oleh BPR, walaupun jenis pelanggaran cukup banyak dilakukan dan telah lama terjadi.

Hak Kepastian Tinggal

Rusunawa adalah hunian yang mempunyai status hak tinggal dengan menyewa/kontrak dengan batas waktu yang telah ditentukan. Batas waktu penghunian rusunawa yang diberikan bagi penghuni adalah 3 (tiga) tahun. Namun penghuni yang telah sampai pada batas waktu 3 tahun dapat mengajukan perpanjangan waktu sewa untuk satu kali perpanjangan selama 3 tahun berikutnya. Perpanjangan waktu sewa tersebut diberikan apabila memenuhi persyaratan menghuni dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan. Pengaruhnya terhadap penghuni berkaitan dengan status sewa dalam memperoleh hak tinggalnya adalah kemampuan memperoleh tempat tinggal pasca huni di rusunawa.

PERUMUSAN KRITERIA KEPUASAN TINGGAL DI RUSUNAWA COKRODIRJAN

Analisis Respon terhadap Kualitas Fisik Rusunawa Cokrodirjan

Dalam analisis respon terhadap kualitas fisik rusunawa, stimulus atas respon penghuni adalah kualitas fisik rusunawa yang meliputi permasalahan prasarana lingkungan, ruang bangunan, bagian bersama dan benda bersama serta fasilitas lingkungan.

Prasarana Lingkungan

a. Pelebaran Jalan dan Akses Pedestrian

Jalan adalah kebutuhan setiap manusia yang menempati suatu hunian tertentu untuk memudahkan akses atau penghubung dalam menjalankan aktivitas sehari-harinya. Jalan yang memadai adalah jalan yang digunakan sesuai dengan peruntukannya baik untuk kendaraan bermotor maupun pejalan kaki dan mudah dalam pencapaiannya. Penyediaan tersebut juga harus didukung oleh rasa aman dan nyaman bagi penggunaannya. Jika penggunaan jalan di lingkungan tempat tinggal rusunawa dapat dirasakan aman, nyaman dan mudah dalam pencapaiannya, maka akan berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas kerja dalam pemenuhan kehidupan penghuni. Karena sebagian besar penghuni menggunakan jalan di lingkungan rusunawa sebagai akses menuju lokasi kerja dan pemenuhan kebutuhan hidup mereka. Secara *viability* harapan penghuni untuk mendapatkan pelayanan dan penyediaan jalan lingkungan yang memadai membawa dampak positif yaitu peningkatan pendapatan dan produktivitas kerja.

- b. **Penyediaan Air Bersih yang Layak Konsumsi**
Air merupakan kebutuhan pokok yang sangat mendasar dari hirarki kebutuhan manusia. Namun air saat ini bukan barang bebas yang bisa didapatkan dengan cuma-cuma tanpa pengorbanan. Untuk mendapatkan air bersih yang berkualitas (layak konsumsi), orang harus membayar atau mengorbankan tenaganya untuk mendapatkannya. Hal tersebut dirasakan oleh penghuni rusunawa saat ini, sehingga kemampuan ekonomi harus baik agar mampu mengkonsumsi air bersih yang layak untuk kebutuhan minum, memasak maupun MCK. Dampaknya adalah pemenuhan kebutuhan air bersih dengan cara membeli atau membayar dapat mengurangi kondisi perekonomian penghuni, karena harus menyisihkan uang untuk mendapatkannya.
- c. **Pemisahan Saluran Air Hujan dan Pembuangan Air Limbah**
Kualitas hidup seseorang sangat ditentukan oleh kondisi hunian yang ditempati. Pilihan terhadap rumah sebagai tempat tinggal tidak terlepas dari fungsi rumah sebagai tempat berlindung dari gangguan alam, tempat istirahat, dan bisa menciptakan rasa aman dan nyaman. Rumah bebas banjir adalah salah satu kriteria hunian yang bisa memberikan kenyamanan tinggal. Namun konsep tersebut harus didukung oleh prasarana drainase perumahan yang memadai sebagai faktor penentu sebuah hunian yang aman dan nyaman (Budihardjo, 1994). Sistem drainase lingkungan rumah yang memadai akan mengalirkan air hujan secara lancar sehingga tidak menggenangi lingkungan perumahan yang berdampak banjir. Lingkungan rumah yang bebas banjir akan mendukung aktivitas penghuni dalam memenuhi kebutuhan hidup dan kualitas kesehatan yang baik.
- d. **Pengangkutan Sampah secara Rutin**
Pengelolaan sampah di Rusunawa Cokrodirjan yang kurang memadai menjadi permasalahan hunian yang menyebabkan sebuah tempat tinggal kurang nyaman. Sampah yang menumpuk dan bangunan TPS yang terbuka berdampak pada lingkungan hunian yang kotor dan polusi udara dengan bau tak sedap. Tumpukan sampah yang tidak segera diangkut membuat sampah-sampah terurai dan membusuk, bahkan mendatangkan binatang-binatang yang bisa berdampak pada penurunan kualitas kesehatan penghuni dan warga sekitarnya. Sistem pewadahan dan pengangkutan sampah di rusunawa belum terencana dengan baik, sehingga prasarana yang terbangun tidak terkoordinasi dengan sistem persampahan kota.
- e. **Penambahan Daya Listrik**
Pelayanan penggunaan listrik di rusunawa tidak sesuai dengan standar penyediaan listrik pada setiap satuan rumah susun. Terbukti bahwa jaringan listrik yang terdiri dari alat pengukur dan pembatas (alat meter) dan sekering dipasang pada setiap satuan rumah susun sesuai dengan kebutuhan. Namun mengenai standar kebutuhan daya listrik untuk rumah tangga belum di atur kebutuhannya, sehingga harapan kebutuhan daya listrik belum ada tuntutan dari penghuni. Namun kontrol terhadap penggunaannya, penghuni merasa kesulitan untuk membatasinya.

Respon penghuni terhadap kualitas prasarana rusunawa memberikan gambaran bahwa penghuni tidak dapat menyelesaikan permasalahan dan hanya mampu berharap. Tindakan atau perilaku yang mampu dilakukan adalah menyesuaikan terhadap kondisi prasarana lingkungan yang ada dan ikut melakukan pemeliharaan terhadap prasarana yang masih bisa dimanfaatkan agar kualitasnya tidak menurun. Hal itupun tidak dilakukan oleh seluruh penghuni, namun hanya sebagian penghuni yang mampu, sadar, dan peduli terhadap kondisi lingkungan rumahnya.

Ruang

a. Kecukupan Ruang

Kecukupan ruang membawa dampak peningkatan kualitas hidup penghuni dari sisi privasi maupun perkembangan psikologisnya. Dengan rumah milik landai penghuni akan bebas untuk memperluas ruangan rumahnya dan bebas menambah jumlah anggota keluarga. Namun berbeda ketika tinggal di rusunawa, dengan keterbatasan luas ruang dan keterikatan aturan yang membatasi jumlah keluarga yang tinggal. Rumah tidak mungkin diperluas karena sifatnya sewa dan bukan hak milik penghuni, sehingga tata ruang harus dapat menampung aktivitas dan perkembangan penghuni. Perubahan gaya hidup (*life style*) penghuni diperlukan untuk mengantisipasi batasan luas ruang yang tersedia. Jumlah penghuni harus dibatasi sesuai dengan ambang batas yang berlaku dan barang-barang rumah tangga harus fleksibel untuk bisa menyesuaikan terhadap keluasan ruang yang ada. Adaptasi terhadap lingkungan ruang sangat dibutuhkan sehingga kenyamanan dan keleluasaan beraktivitas bisa dijalankan.

b. Desain Bangunan dengan Pencahayaan dan Penghawaan yang Cukup

Kualitas fisik bangunan dinyatakan baik karena desain bangunan yang mempertimbangkan dampak bagi kesehatan penghuni. Desain bangunan yang dimaksud adalah bangunan yang mampu melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, ventilasi yang cukup, sinar matahari yang cukup serta prasarana air, listrik dan sanitasi yang memadai. Kualitas kesehatan penghuni sangat dipengaruhi oleh lingkungan tempat tinggalnya. Semakin baik lingkungan tempat tinggal, semakin baik pula tingkat kesehatan penghuninya. Terang cahaya dan sirkulasi udara merupakan elemen hunian yang menjadi prioritas bagi kenyamanan bertempat tinggal, karena hunian yang sehat adalah hunian yang memenuhi standar pencahayaan dan penghawaan yang memadai. Faktor yang mempengaruhinya adalah orientasi bangunan, desain bangunan dan jarak antar bangunan. Hal ini dimaksudkan agar rumah mendapatkan aliran udara yang baik, sinar matahari yang cukup dan pencahayaan yang baik.

Fasilitas Lingkungan dan Ruang Bersama

a. Penyediaan Tempat Bermain Anak yang Aman dan Mudah Diawasi

Tempat bermain yang disediakan oleh pihak BPR lokasinya berada di lantai dasar yaitu ruangan yang diperuntukan sebagai ruang kontrol listrik dan gudang, sehingga keamanan dan keselamatan anak tidak terjamin dan pengawasan sangat kurang. Harapan penghuni untuk menampung aktivitas anak-anak bermain yaitu agar dibangun ruangan bermain anak-anak baik terbuka maupun tertutup yang aman dan memadai dan bisa mendapat pengawasan baik langsung maupun tidak langsung.

b. Pemanfaatan Ruang Hijau Secara Optimal

Kesadaran dari penghuni maupun pihak pengelola sangat diperlukan untuk mengoptimalkan ruang hijau di lingkungan rusunawa. Sinergitas antar berbagai pihak yang berkepentingan dalam memperoleh dampak dari ruang hijau tersebut bertanggung jawab atas kondisi lingkungannya. Pemanfaatan fungsi pot-pot untuk tanaman hias harus dikelola oleh setiap rumah tangga dan pihak pengelola memfasilitasinya dengan penyediaan ruang hijau yang memadai. Jika ruang hijau dimanfaatkan secara optimal tentunya akan mempengaruhi kondisi hunian yang nyaman dan indah. Seperti halnya bangunan bergola yang dibangun oleh BPR kondisinya sekarang kering dan gersang. Perawatan yang dilakukan oleh BPR tidak efektif dan efisien, padahal fungsinya cukup membawa manfaat untuk mengurangi panasnya lingkungan rusunawa.

- c. **Fungsi Selasar Dioptimalkan**
Rusunawa sebagai hunian bersama harus dilengkapi dengan ruang atau bagian bersama yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bersama-sama oleh penghuni. Bagian bersama merupakan bagian dari rusun yang digunakan pemakaiannya secara bersama yang menyatu dengan bangunan rusun. Bagian bersama ini dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rusun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan. Ruang untuk umum dapat berupa ruang umum, koridor, selasar, dan ruang tangga yang harus disediakan bagi rusun.
- d. **Penyediaan Tempat Jemuran Komunal**
Tempat jemuran merupakan persyaratan yang harus di sediakan dalam pembangunan rusunawa. Menurut fungsinya tempat jemuran harus mudah digunakan, memenuhi persyaratan keamanan, kebersihan dan tidak mengganggu pandangan serta dapat menjamin terjadinya sirkulasi udara dan penetrasi sinar matahari yang cukup. Berbanding terbalik dengan kondisi yang ada di Rusunawa Cokrodirjan bahkan di rusun-rusun yang lainnya. Tempat jemuran selalu membawa permasalahan tersendiri yang mempengaruhi tingkat kenyamanan tinggal.
- e. **Keamanan Tempat Parkir**
Respon atau tindakan yang dilakukan oleh penghuni untuk menjaga keamanan kendaraan mereka, dengan memberikan kunci ganda atau kunci tersembunyi. Namun terhadap kerusakan yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab para penghuni tidak bisa melakukan pengawasan setiap waktu. Warga penghuni mengusulkan agar lokasi parkir kendaraan desain bangunannya tertutup dengan akses keluar masuk (pintu) satu jalan dan ada penjaga yang menjadi tanggung jawab BPR atau dibayar dengan iuran penghuni. Belajar dari pengalaman kejadian kehilangan atau kerusakan kendaraan bermotor karena faktor bangunan tempat parkir yang terbuka sehingga akses masuk ke lokasi parkir sangat mudah, namun kalau lokasi parkir tertutup dan ada pengawasan dari penjaga jaminan keamanan bisa terwujud. Penghuni tidak khawatir lagi atas kehilangan dan kerusakan aset miliknya.

Respon terhadap Kualitas Non Fisik Rusunawa

Pengelolaan Rusunawa yang Tanggap Terhadap Permasalahan

Hak-hak penghuni atas pengelolaan rusunawa yang tidak dapat diterima berimbas pada respon penghuni yang melanggar kewajiban yang harus dijalankan. Ketidaktransparanan dalam pengelolaan keuangan, tidak mendapatkan hak jawab dalam mendapatkan informasi dan ketidakpuasan atas pelayanan dan keluhan terhadap permasalahan hunian, menjadi alasan penghuni untuk merespon dengan tidak mematuhi setiap kewajiban yang harus dijalankan. Akibatnya permasalahan pengelolaan yang berkembang akan menimbulkan permasalahan yang lain. Harapan penghuni adalah setiap permasalahan hunian dan keluhan penghuni mendapatkan tanggapan yang baik dari pihak pengelola dan segala kebijakan yang ditetapkan harus diinformasikan secara jelas termasuk pengelolaan keuangan yang dipertanggungjawabkan secara transparan.

Tata Tertib Tinggal yang Mempertimbangkan Kebutuhan Penghuni

Permasalahan sosial di rusunawa akan lebih efektif diselesaikan melalui forum bersama dan terwadahi di dalam paguyuban atau perhimpunan penghuni untuk mengurus kepentingan bersama. Sementara di Rusunawa Cokrodirjan terdapat dua perhimpunan penghuni berdasarkan blok yang ditempati. Peran paguyuban ini dinilai sangat penting dalam menjembatani setiap permasalahan yang muncul terutama masalah-masalah sosial kemasyarakatan baik antar penghuni maupun dengan warga sekitar. Penindakan atau sanksi perlu dilakukan untuk menegakkan aturan-aturan yang telah ditetapkan, dengan konsekuensi penghuni harus diberikan pelayanan yang baik atas fasilitas rusunawa.

Harapan penghuni bahwa tata tertib yang ditetapkan harus mempertimbangkan kondisi rusunawa yang masih belum memberikan kepuasan tinggal.

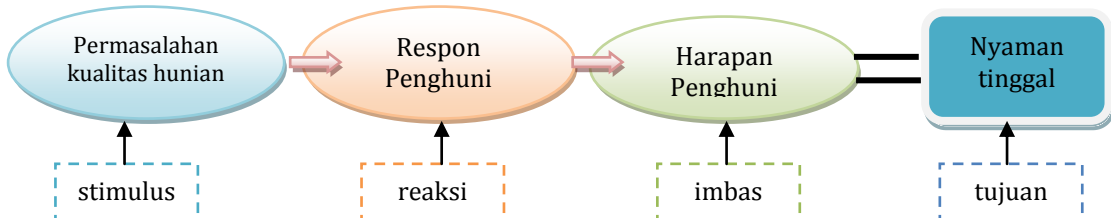
Kejelasan Hak Kepastian Tinggal Pasca Huni Rusunawa

Pilihan yang dilakukan oleh para penghuni sebagai respon atas permasalahan hak kepastian tinggal adalah mengusulkan perpanjangan waktu sewa kepada Pemerintah Kota Yogyakarta hingga batas yang tidak ditentukan. Bahkan jika bisa dilakukan perubahan aturan tersebut maka penghuni menginginkan agar rusunawa yang ditempati agar bisa dimiliki walaupun harus mencicil dengan batas waktu yang panjang. Jika usulan tersebut tidak bisa dipenuhi, penghuni akan menempati tempat tinggal sebelumnya di permukiman padat baik dengan sewa kamar maupun sewa rumah.

Dalam analisis respon penghuni terhadap kualitas non fisik peran paguyuban penghuni rusunawa sebenarnya bisa menjembatani atau memfasilitasi setiap permasalahan, keluhan maupun konflik penghuni dalam huniannya. Setiap solusi pemecahan masalah dapat didiskusikan dalam musyawarah untuk mencapai mufakat dalam forum paguyuban tersebut. Karena paguyuban adalah perwakilan dari penghuni dalam mengurus kepentingan penghuni rumah susun. Namun potensi konflik juga bisa timbul bila keputusan-keputusan yang dibuat oleh Paguyuban Penghuni tidak sesuai dengan kepentingan dari penghuni. Hal ini disebabkan karena sering kali terdapat kubu-kubu yang mendukung atau pun menentang suatu kepengurusan paguyuban penghuni.

Analisis Keterkaitan Antara Respon, Kualitas Hunian dan Harapan Penghuni

Harapan penghuni muncul disebabkan respon yang dilakukan penghuni ternyata tidak bisa menyelesaikan permasalahan kualitas hunian. Keterbatasan kemampuan penghuni dalam merespon setiap permasalahan menjadi kendala terwujudnya kenyamanan tinggal sebagai tujuan hidup. Untuk mewujudkan harapan-harapan penghuni atas kenyamanan tinggal, maka disusunlah kriteria kenyamanan tinggal yang akan dibahas dalam analisis berikutnya.



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.3
TAHAPAN MUNCULNYA RESPON & HARAPAN

Perumusan Kriteria Kepuasan Tinggal Terhadap Respon dan Harapan Penghuni

Dari proses perumusan kriteria-kriteria utama sesuai dengan teknik perumusan yang telah ditentukan maka dapat di susun 4 (empat) kriteria utama sebagai berikut:

- 1) Pemenuhan kebutuhan tinggal yang mendukung aktivitas penghuni dengan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana lingkungan rusunawa yang berkelanjutan.
- 2) Kecukupan ruang tinggal yang memadai dan mengadaptasi terhadap kondisi lingkungan tinggal dengan peningkatan kualitas fungsi ruang hunian dan desain bangunan
- 3) Tumbuhnya rasa tanggung jawab dan toleransi antar penghuni dalam pemanfaatan fasilitas dan ruang bersama sesuai fungsinya

- 4) Pelayanan dan pengembangan kualitas hunian dengan kapasitas kelembagaan yang memadai dan penerapan aturan main yang mementingkan kebutuhan hidup penghuni.

Kepuasan Tinggal yang Diharapkan Penghuni dan Manfaatnya dalam Meningkatkan Kualitas Hidup

Perbandingan Tinggal di Rusunawa dengan Sebelumnya

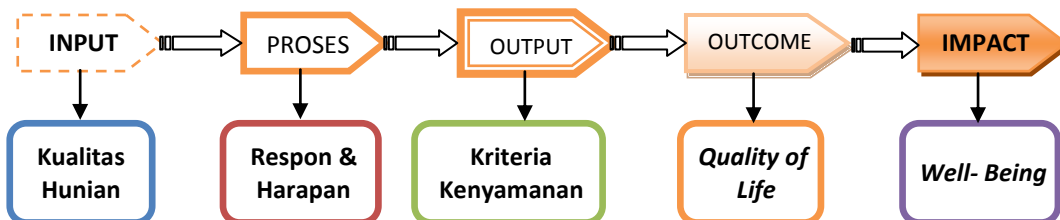
Kenyamanan tinggal adalah perasaan tenang, aman dan nyaman yang dirasakan oleh penghuninya terhadap kualitas tempat tinggalnya. Persepsi penghuni tentang kenyamanan tinggal di rusunawa merupakan perbandingan saat penghuni tinggal di hunian sebelumnya. Adapun hal-hal yang menjadi alasan dan perbandingan dengan hunian sebelumnya adalah:

- 1) Aspek Fisik Lingkungan: Penyediaan Fasilitas dan Prasarana Lingkungan
- 2) Aspek Sosial: Keguyuban dalam Komunitas Tinggal
- 3) Aspek Ekonomi: Penghematan Biaya Hidup
- 4) Aspek Psikologis: Kemandirian dalam Membina Rumah Tangga
- 5) Aspek Norma: Sikap Toleransi dan Menerima Terhadap Lingkungannya

Pada hunian perkampungan sebelum rusunawa, kualitas hidup penghuni baru terindikasi dari terpenuhinya kebutuhan dasar dengan bergantung pada kondisi alam lingkungannya (*ultimate means*,) menuju kepada terpenuhinya kebutuhan primer dengan pemanfaatan teknologi dan informasi walaupun sepenuhnya belum bisa mencukupi (*intermediate means*) pada saat tinggal di rusunawa. Bahkan kecenderungan yang terjadi perilaku penghuni menunjukkan kualitas hidup yang positif menuju level *intermediate ends* yaitu terpenuhinya kebutuhan sekunder

Manfaat Kepuasan Tinggal terhadap Kualitas Hidup Penghuni

Proses pembentukan kriteria kenyamanan hingga pada titik kesejahteraan sebagai sebuah dampak positif dari *quality of life* yang didapatkan dari penerapan kriteria kenyamanan tinggal tersebut, dapat digambarkan sebagai berikut:



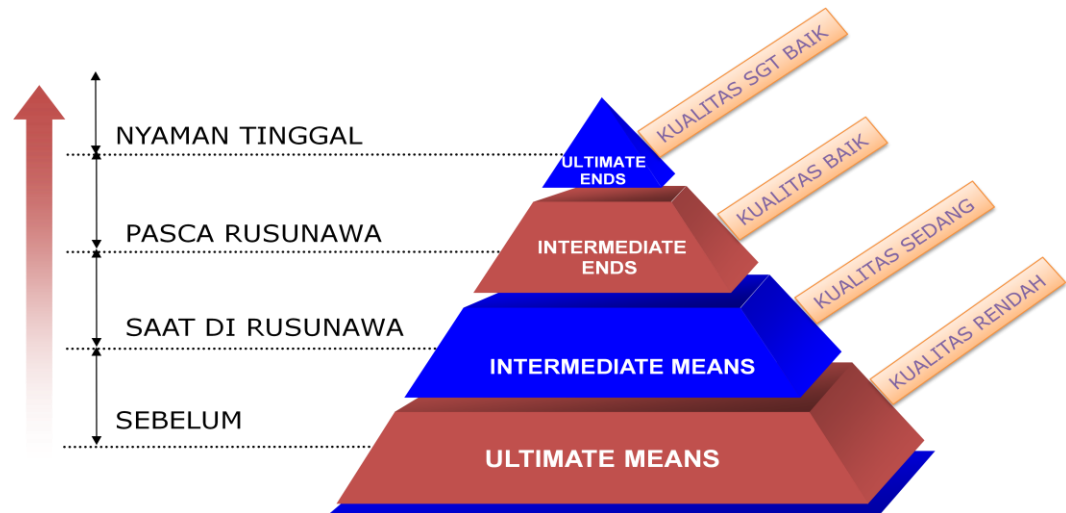
Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.9.
TAHAPAN PERUMUSAN KRITERIA

Peningkatan kualitas hidup penghuni yang merupakan dampak tercapainya kenyamanan tinggal di rusunawa adalah sebagai berikut:

- 1) Tingkat Kesehatan dan Pemahaman Penghuni Terhadap Lingkungan Hunian Meningkat
- 2) Perkembangan Mental yang Baik dalam Menghadapi Masalah
- 3) Penyesuaian Diri dan Kemampuan Menerima Kondisi Lingkungan yang Ada
- 4) Perilaku Sosial yang Baik dengan Memberikan Kemanfaatan bagi Penghuni yang Lain
- 5) Peningkatan Kualitas Ekonomi Penghuni dan Semangat Kerja
- 6) Perencanaan dan Pengembangan Diri di Masa Depan

Kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk dalam peningkatan kualitas hidup merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dan diterapkan secara bersama-sama. Jadi peningkatan kualitas hidup penghuni rusunawa merupakan dampak atas penerapan kriteria yang menunjukkan kondisi nyaman tinggal bagi penghuni rusunawa



Sumber: Diolah dari Meadows, 1998

GAMBAR 4.10.
TINGKAT KUALITAS HIDUP PADA SAAT NYAMAN TINGGAL

Hasil Pembelajaran

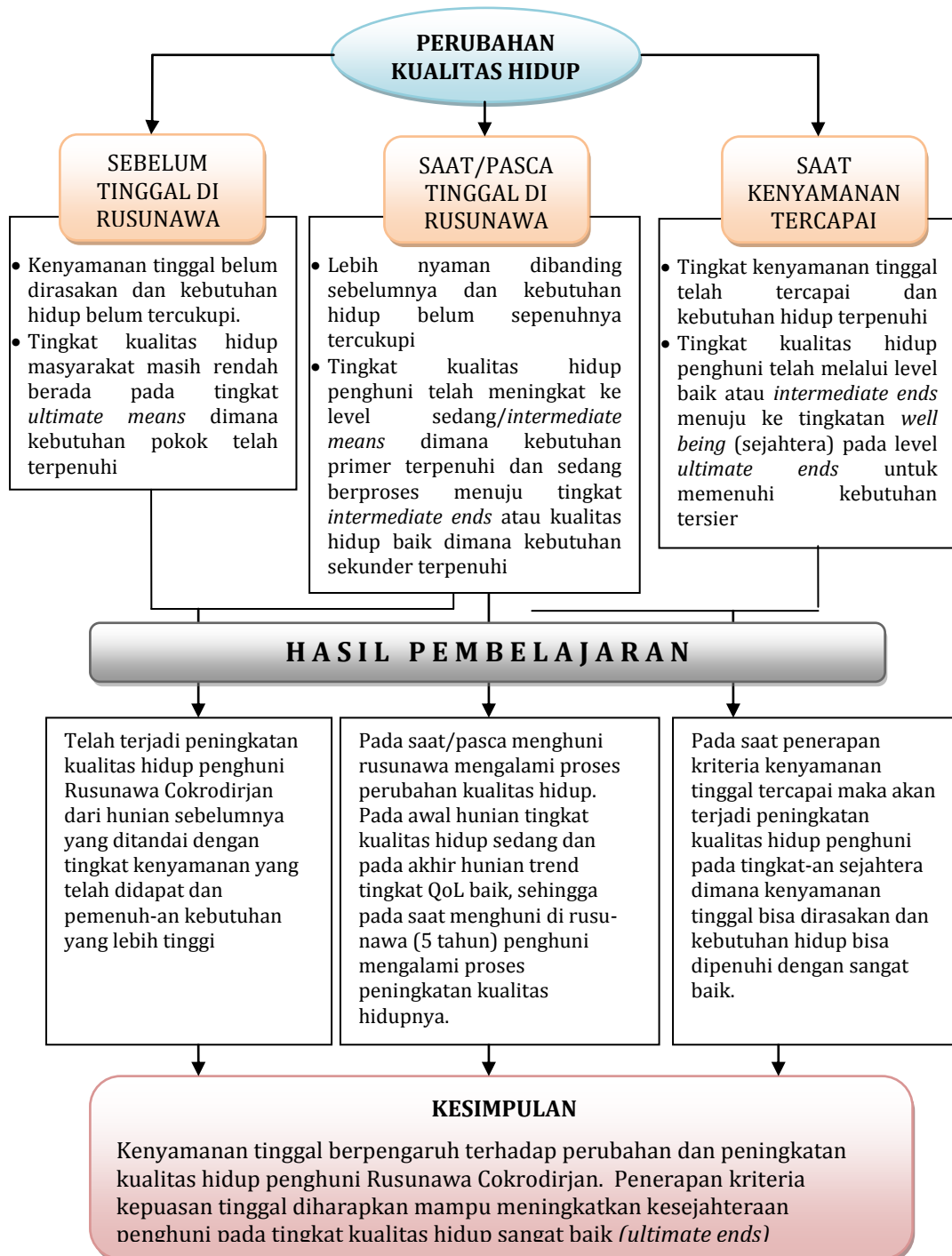
Setelah melakukan analisis terhadap perumusan kriteria kepuasan tinggal, maka hasil analisis tersebut dapat dirinci ke dalam skema yang akan dijadikan panduan dalam menyusun kesimpulan dan rekomendasi. Dalam rincian tersebut dapat diketahui hasil pembelajaran dari temuan penelitian ini seperti pada Gambar 4.12.

PENUTUP

Temuan Studi

Temuan studi yang dihasilkan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Permasalahan kualitas hunian rusunawa membawa dampak dan akibat negatif terhadap menurunnya kualitas lingkungan hunian yang menyebabkan kenyamanan tinggal menurun.
- 2) Respon penghuni selalu diikuti dengan harapan-harapan untuk mendapatkan kenyamanan tinggal yang bisa dirasakan dalam rumah tinggalnya.
- 3) Harapan penghuni terhadap kualitas hunian yang nyaman merupakan embrio dari kriteria utama yang terbentuk dari hasil pengelompokan sub-sub kriteria berdasarkan fokus permasalahan kualitas hunian dan respon penghuni atas kenyamanan tinggal.
- 4) Kriteria-kriteria kenyamanan tinggal bermanfaat dan berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup penghuni.
- 5) Tinggal di rusunawa membawa dampak kecenderungan ke arah perubahan kualitas hidup yang lebih baik daripada tinggal pada hunian sebelumnya. Penerapan kriteria kenyamanan tinggal memberikan manfaat peningkatan kualitas hidup pada tingkat sejahtera (*ultimate ends*).



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.12.
HASIL PEMBELAJARAN PERUBAHAN KUALITAS HIDUP

Kesimpulan

Kesimpulan hasil penelitian tentang kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap kualitas huniannya adalah:

- 1) Respon yang dilakukan penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian adalah sebuah reaksi atas stimulus kondisi yang tidak diharapkan untuk mendapatkan kenyamanan tinggal.
- 2) Hasil analisis respon dan harapan penghuni menghasilkan 4 (empat) kriteria kepuasan tinggal yang telah diurutkan berdasarkan prioritas penerapan yang diharapkan oleh penghuni dan fokus permasalahan yang lebih dirasakan oleh penghuni serta membawa dampak negatif bagi kondisi kualitas hidupnya.
- 3) Pemanfaatan kriteria kenyamanan tinggal membawa dampak bagi peningkatan kualitas hidup penghuni. Hal itu ditandai dengan kecenderungan peningkatan pemenuhan kebutuhan hidup penghuni yang berdampak positif bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.
- 4) Kualitas hidup penghuni mengalami peningkatan dari tingkat ultimate means atau terpenuhinya kebutuhan pokok hingga pada tingkatan ultimate ends atau kualitas hidup sangat baik dengan terpenuhinya kebutuhan tersier penghuni.
- 5) Kriteria kenyamanan yang terbentuk bukan merupakan tolok ukur yang bisa menilai keberhasilan suatu hunian rusunawa, namun hasil penelitian ini bisa memberikan gambaran kondisi riil hunian Rusunawa Cokrodirjan setelah 5 tahun dihuni dan bisa memberikan masukan serta pertimbangan bagi perencanaan dan pembangunan rusunawa di masa mendatang.

Rekomendasi

Rekomendasi yang dihasilkan sebagai masukan terhadap perencanaan dan pembangunan rusunawa ke depan yang mempertimbangkan kenyamanan penghuni adalah:

- 1) Kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan indikator-indikator sebagai tolok ukur keberhasilan pembangunan rusunawa, sehingga bisa dijadikan acuan dalam merencanakan pembangunan rusunawa di masa mendatang.
- 2) Perlunya evaluasi dampak pembangunan rusunawa dengan memunculkan sebuah hunian yang nyaman huni dan bisa menjamin peningkatan kualitas hidup penghuninya.
- 3) Revisi terhadap standarisasi pembangunan rusunawa dengan menyesuaikan atau menyeimbangkan kebutuhan dan harapan masyarakat penghuni akan kualitas tempat tinggal yang nyaman huni dan jaminan peningkatan kualitas hidupnya.
- 4) Rusunawa bukan sekedar memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tetapi merupakan tempat berkembang dan membina kehidupan keluarganya menuju masa depan yang lebih baik. Pemerintah tidak cukup hanya sebagai penyedia rumah, tetapi harus memikirkan penyelesaian kebutuhan rumah sebelum, pada saat pembangunan maupun pasca hunian.
- 5) Pemerintah dapat meninjau kembali dasar kebijakan pembangunan rusunawa dengan mempertimbangkan kondisi kenyamanan tinggal bagi penghuninya serta mengevaluasi terhadap operasionalisasi rusunawa sehingga bisa diterima sebagai sebuah hunian yang nyaman yang diharapkan oleh penghuninya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonym. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Jakarta.
- Anonim, 2000, *Kebijakan dan Strategi Nasional Bidang Perumahan dan Permukiman*, Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah RI, Jakarta.
- Andi Hamzah & I Wayan Sudra, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta : 2000

- Azwar, Saifuddin, Drs. 2007. *Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Bagus Takwin, 2009, *Musik dan Kualitas Hidup* dari <http://groups.yahoo.com/group/vincentliong/message/11361>
- Budihardjo, Eko, 1994, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Catanese, Anthony J. & Snyder, James C, 1996, *Perencanaan Kota*, Jakarta : Erlangga
- Corson, Walter H. 1996. "Measuring Sustainability: Indicators, Trends, and Performance". In Denis Pirages. *Building Sustainable Societies: A Blue Print For a Post-Industrial World*. New York: M.E Sharpe, Inc, pp.325-351
- Danim Sudarwan, 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Pustaka Setia, Bandung.
- Darwin Muhadjir, 1996. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik (terjemahan)* Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Dunn, William N, 1998. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik (terjemahan)* Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Engel, J. F., Blackwell, R. D. and P.W. Miniard, *Consumer Behavior*. 6th ed. Dryden Press, Chicago: Dryden Press, 1990.
- Fandy Tjiptono, 1997. *Total Quality Service*, Gramedia, Yogyakarta.
- Gibson, James L., et.al., terjemahan Nunuk Adiarni, 1996, *Organisasi : Perilaku, Struktur-Proses*,. Edisi ke delapan, Jakarta : Binarupa Aksara
- Halim Ridwan, 1990. *Sari Hukum: Hak Milik, Kondominium dan Rumah Susun*. Puncak Karma, Jakarta.
- Irawan Prasetyo, 2000. *Logika dan Prosedur Penelitian*, STIA LAN Press, Jakarta.
- Irawan Prasetyo Dkk, 2000. *Manajemen Sumberdaya Manusia*, STIA LAN Press, Jakarta.
- J. -C. Dissart and Steven C. Deller, 2009, *Quality of Life in the Planning Literature*, Journal of Planning Literature, Sage hal. 135-145
- Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta : Rakasindo.
- Kotler Philip, 2000. *Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation and Control*. Prentice Hall Int, Inc., Millenium Edition, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Laili Fuji Widyawati, 2007, *Perubahan Kualitas Hidup Pasca Huni Penghuni Rumah Susun Cinta Kasih Tzu Chi Cengkareng, Jakbar* (Tesis) PWK Undip
- Moleong, Lexy, J. 1997. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mowen, J. C. *Consumer Behavior* 4 th ed. New York: Prentice-Hall International, Inc., 1995.
- Muhadjir, Noeng. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Rake Sarasin, Yogyakarta.
- Nurtama, Okke. 2008. *Kekuatan Motivasi*. Dapat Diakses di <http://forumdetik.com>. Diakses pada tanggal 26 Oktober 2008.
- Panudju, B., 1999, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung : Alumni.
- Ristyawati, 2009, *Respons Masyarakat Setempat terhadap Keberadaan Instalasi Pengolahan Air Limbah (Ipal) Komunal di Kota Yogyakarta*, MPKD, UGM
- Root, H.M. & Wallander, M. Koot. 2001. *Quality of Life*, chapter 1-2. New york: Brunner Routledge.
- Udi Harsono, 2007, *Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Yogyakarta (tesis)*
- Yuan, Yuen dan Low, 1999, *Urban Quality of Life*. Singapore:Vertak Services.
- Yunus, Hadi.S. 2008a. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.
- http://organisasi.org/teori_hierarki_kebutuhan_maslow_abraham_maslow_ilmu_ekonomi
4 Nopember 2009

UU RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
UU RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
UU RI No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis
Pembangunan Rumah Susun
Pemerintah Kota Yogyakarta mengeluarkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 44
Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik
Pemerintah Kota Yogyakarta.
Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 45 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Keuangan
Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Yogyakarta